

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000041

Reihenendhaus (nach WEG)

PLZ, Ort	64807 Dieburg
Straße	Alte Mainzer Landstr. 53 A
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 29/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	28.04.2025
Qualitätsstichtag	28.04.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

525.000 EUR

28,7-fache Jahresrohertrag
3.360 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 80 Seiten mit 108234 Zeichen (121234 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Auftragsgemäß soll eine Folgebewertung der ursprünglich mit Bezug auf den Ortstermin vom 23.08.2024 erstellten Wertermittlung (GA Nr. 24-000150) erfolgen. Bei diesem Ortstermin war eine Innenbesichtigung nicht möglich gewesen. Im Rahmen des erneuten Ortstermins am 28.04.2025 konnte das Bewertungsobjekt durch den Sachverständigen vollständig besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen 1/13 Miteigentumsanteil an dem 3.211 m² großen Grundstück (Flurstück 7/6) in durchschnittlicher Lage von Dieburg. Dieser ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reiheneckhaus Nr. 8 gemäß Aufteilungsplan. Das Grundstück ist mit vier Reihenhausgruppen bebaut, die insgesamt 13 Reihenhäuser und Garagen umfassen (Baujahr ca. 2003). Bei dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum handelt es sich um ein Reihenendhaus in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Flächenberechnung ca. 156,17 m² und verteilt

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

sich auf drei Ebenen: Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer sowie Terrasse; im Obergeschoss Flur, drei Schlafräume und ein Tageslichtbad sowie im Dachgeschoss ein Flur und ein Schlafzimmer.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	160.550
	Sachwert	525.000
	Ertragswert	511.000
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	525.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	3.360
	x-fache Jahresmiete	28,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,49%
	Nettorendite (ReE/x)	2,79%
Mietfläche	Wohnfläche	156,17m ²
	Nutzfläche	
	Σ	156,17m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	18.306
	Jahresreinertrag	14.641
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,02%
	Gewerbe	
	i.D.	20,02%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

aus datenschutzrechtlichen Gründen wer-
den keine personenbezogenen Daten veröf-
fentlicht
09.11.2023
Dieburg
Dieburg

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	8	22	7/6	1	13	247,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 7/6	247		650,00			Ja	160.550 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der
Miteigentumsanteile) 247,00 m²
davon zu bewerten 247,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
RHE / ETW Nr. 8	2003	70 Jahre	48 Jahre	269,36 m ² BGF
Fertigaragen	2003	70 Jahre	48 Jahre	2,00 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
RHE / ETW Nr. 8	156,17 m ²	0 m ²
Fertigaragen	0 m ²	0 m ²
	Σ 156,17 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		156,17 m ²

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	5
	Ortstermin und Besichtigung.....	6
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	6
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	7
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	7
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	9
	Lagebeschreibung.....	9
	Grundstücksbeschreibung.....	11
	Gebäudebeschreibung.....	14
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene.....	17
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	21
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	23
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	25
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	25
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	26
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	29
	Methodik der Sachwertermittlung.....	29
	Sachwertermittlung.....	30
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	33
9.	Ermittlung des Ertragswertes.....	42
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	42
	Ertragswertermittlung.....	43
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	45
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	53
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	55
12.	Anlagenverzeichnis.....	56
	Fotodokumentation.....	56
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	59
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	69
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	73
	Abkürzungsverzeichnis.....	74
	Literaturverzeichnis.....	78

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Eigentümer gemäß Grundbuch	aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 28.04.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 28.04.2025 gemeinsam mit der Eigentümerin besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. **Innenaufnahmen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens, da die Eigentümerin ihre Zustimmung nicht erteilt hat.** Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden	undatiert			
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				27.08.2024
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				07.11.2023
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internet Recherchen			
Flurkarte	vorhanden				26.08.2024
Flächenberechnungen	vorhanden	undatiert			
Grundbuchblatt	vorhanden				09.11.2023
Grundrissplan	vorhanden	undatiert			
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterisiko	vorhanden	Bestellnr. 02870628	26.08.2024	26.08.2024	26.08.2024
Teilungserklärungen	vorhanden				27.10.2000

Wertermittlungsgutachten vorhanden

15.05.2017

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 09.11.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Dieburg im Grundbuch von Dieburg geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	10378	1	Dieburg	8	22	7/6	1	13	247,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

247,00 m²

davon zu bewerten:

247,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
10378	1	1	7/6	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung der Schallschutzwand zu Werbezwecken) für Reiner Hacke, geb. am 06.03.1963 und Oliver Fröhlich, geb. am 20.11.1963, beide in 63150 Heusenstamm -Ur. Nr. 654/2000 des Notars Arnulf Wimmer in Frankfurt (Blatt 10371 bis 10383) eingetragen am 18.04.2001).	ohne Wert-einfluss	

Bestandsverzeichnis

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchauszügen stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Nutzung der Terrassen, Gartenfreiflächen und der Garagen, ferner des gemeinschaftlichen Eigentums an der Bausubstanz ist als Sondernutzungsrechte geregelt. Hier ist insbesondere zugeordnet: die grünenschraffierte Fläche und die mit Stellplatz 8A und 8B bezeichnete Doppelgarage. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Es handelt sich um übliche Eintragungen in einem Wohnungsgrundbuch ohne Werteeinfluss.

Grundbuch Abteilung II

In Abt. II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind keine Eintragungen vorhanden.

Laufende Nr. der Eintragung 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung der Schallschutzwand zu Werbezwecken) für Reiner Hacke, geb. am 06.03.1963 und Oliver Fröhlich, geb. am 20.11.1963, beide in 63150 Heusenstamm - Ur. Nr. 654/2000 des Notars Arnulf Wimmer in Frankfurt (Blatt 10371 bis 10383) eingetragen am 18.04.2001).

Wertung

Aus den Eintragungen ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragungen werden als nicht wertrelevant eingestuft

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen:

In der Teilungserklärung wurde wie folgt vereinbart: VII: Leitungsrechte: Auf dem Grundstück werden die notwendigen Anschlüsse und Leitungen betreffend Telekommunikation, Gas, Strom (Gemeinschaftszähler) und Abwasser errichtet. Insoweit werden zu gegebener Zeit noch Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsnehmer bestellt.

Beurteilung: Im Grundbuch wurden bislang keine weiteren Leitungsrechte eingetragen. Im Falle von Instandhaltungsarbeiten und/oder Reparaturarbeiten an Ver- oder Versorgungsleitungen im Bereich der Gemeinschaftsflächen (Zufahrt, Wege) durch Versorgungsunternehmen oder die Stadt besteht daher Rechtsunsicherheit in Bezug auf ein Betretungsrecht und Kostenverteilung. Im Vergleich zu Alleineigentümern ist der Wohnungseigentumsberechtigte hier vergleichsweise benachteiligt. Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen.

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 290.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main-Neckar. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Offenbach, im Osten die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg (beide in Bayern), im Süden der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße und im Westen der Landkreis Groß-Gerau.

Überregionale Verkehrsanbindung

Dieburg ist über die Bundesstraße B45 mit den Autobahnen A3 und A5 verbunden. Die A3, die von der niederländischen Grenze über Frankfurt nach Passau führt, ist etwa 10 km entfernt und bietet Anschluss an das gesamte deutsche Autobahnnetz. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Frankfurt am Main, etwa 30 km von Dieburg entfernt.

Strukturdaten	Wert
Zentralörtliche Bedeutung	Mittelzentrum
Kaufkraftkennziffer	103,5
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	102,7
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	5.600 EUR/Jahr
Zentralitätskennziffer	98,5
Umsatzkennziffer	96,0
Grundsteuer B	425%
Gewerbesteuerhebesatz	380%
Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	6.500
Kennziffer zum verarbeitenden Gewerbe	12%
Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2024	+2,8%

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Dieburg ist eine Stadt und ein Mittelzentrum in Südhessen, etwa 15 km östlich von Darmstadt. Dieburg liegt im östlichen Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Die Stadt ist einer der Standorte der Hochschule Darmstadt. Dieburg grenzt an die Gemeinde Münster (Hessen), an den Ortsteil Münster-Altheim, an den Groß-Umstädter Ortsteil Semd, an die Gemeinde Groß-Zimmern und dessen Ortsteil Klein-Zimmern sowie an den Ortsteil Grube Messel der Gemeinde Messel.

Die Alte Mainzer Landstraße 53 A liegt in einem gemischt genutzten Gebiet am Stadtrand von Dieburg. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, kleine Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 200 Metern Entfernung und bietet Verbindungen zum Dieburger Bahnhof sowie in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof selbst ist etwa 1,5 km entfernt und bietet Zugang zu Regionalzügen.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Auffällige und bewertungsrelevante Emissionen/ Immissionen waren zum Besichtigungszeitpunkt für die aktuell im Objekt ausgeübten Nutzungen nicht zu bemerken bzw. sind in Analogie zu den umliegenden Nutzungen im üblichen Rahmen zu sehen.

Das in unmittelbarer Nähe liegende Sportgelände wirkt sich tendenziell nachteilig aus.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit relativ geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Die Stadt hat einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg. Dieburg liegt an der Dreieichbahn Dieburg–Ober-Roden (Umsteigemöglichkeiten auf die S 1 in Richtung Offenbach–Frankfurt Innenstadt–Wiesbaden) - Dreieich-Buchschlag (Umsteigemöglichkeiten auf die S 3 und S 4 in Richtung Frankfurt City–Bad Soden/Kronberg) sowie an der Rhein-Main-Bahn Wiesbaden-Aschaffenburg. Ferner fahren diverse Buslinien durch Dieburg.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im unmittelbaren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen, Kindergärten sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Hochwassergefährdung

Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.

Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

Durchschnittlich

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete) mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss.

Dieburg ist aufgrund seiner zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet, der guten Verkehrsanbindung und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung ein attraktiver Standort. Die Makrolage bietet sowohl für Bewohner als auch für Unternehmen zahlreiche Vorteile. Die Strukturdaten zeigen eine stabile Kaufkraft und eine moderate Bevölkerungsentwicklung.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform unregelmäßig

Straßenfront ca. 90 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe ca. 35 m

Topografische Lage nahezu eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht Aufgrund der bekannten Grundstücksnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente (Wohngebiet mit historisch wohnwirtschaftlicher Nutzung). Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Gemäß der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts bestehen für das Grundstück keine Eintragungen.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Bezeichnung: Alte Mainzer Landstraße rechtskräftig seit 19. Januar 2001.

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80
Bauweise	geschlossen

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt

ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 RHE / ETW Nr. 8:

Gebäudeart nach NHK:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	2003
Ausstattungsstufe:	mittel (3,19)
Gebäudemaß / Anzahl:	269 m ² BGF

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit 4 Reihenhausgruppen mit insgesamt 13 Reihenhäusern und Garagen Baujahr ca. 2003. Bei dem bewertungsgegenständliche Sondereigentum handelt es sich um ein Reihenendhaus in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Das Reihenendhaus verfügt gemäß vorliegender Flächenberechnung über ca. 156,17 m² Wohnfläche aufgeteilt im Erdgeschoss: mit Windfang, Gäste WC, Küche, Wohn- und Esszimmer sowie Terrasse. Obergeschoss: Flur, drei Schlafräume und Tageslichtbad. Dachgeschoss: Flur, Schlafzimmer.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen III.
Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungszustand: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungszustand: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Dachgeschoss: ausgebaut

Dachform: Steildach

Dacheindeckung: Betondachstein

	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
	Geschossdecke:	vermutlich Massivdecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Kellerräume
	Erdgeschoss:	Flur, Gäste WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse
	Obergeschoss (e):	Flur, drei Schlafräume, Bad
	Dachgeschoss:	Schlafzimmer, Flur
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Kunststofftür
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	Sieger
	Herstellungsjahr:	2003
	Heizung Brennstoff:	Gas
	Heizung (Details):	Fußbodenheizung
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
		Untersuchungsergebnisse der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
Besondere Bauteile Einrichtungen	keine wesentlichen

Energetische Gebäudequalität

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung

Die baulichen Anlagen wurden in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und entsprechen im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau

Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Schäden, Mängel oder Instandhaltungsstau, die zu einer Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit führen könnten, wurden zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung nicht festgestellt.

Lediglich die Fassade an der Giebelseite zeigt Verfärbungen auf.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

Gartenhaus

Außenanlagen

Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster.

Einfriedung: überwiegend Maschendrahtzaun

Freiflächen / Zuweg: Betonpflaster

Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): zwei Beton-Fertigarage

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich bis gut

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen durchschnittlichen bis guten Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: durchschnittlich
- Funktion / Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: gut

Ausstattung Geschoss- / Raumebene

Unter- bis Dachgeschoss	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen tapeziert
	Bodenbeläge:	Granit Laminat
	Deckenflächen:	tapeziert Holzdecken in weiß
	Innentür(en):	Kassettentüren
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungszustand:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Wohnzimmer

Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	Granitfliesen
Deckenflächen:	tapeziert
Zimmertür:	Kassettentür
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Instandhaltungszustand:	augenscheinlich keiner erkennbar
<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Gäste-WC

Sanitärausstattung:	Toilette, Waschbecken, Dusche
Sanitärobjekte:	weiße Sanitärobjekte
Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge:	Granitfliesen
Deckenflächen:	Holzdecke
Zimmertür:	Kassettentür
Sonderausstattung:	nicht vorhanden

	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Schlaf-/Kinderzimmer 1. OG	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	Kassettenür
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Kinderzimmer DG	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	Kassettenür
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Bad	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche
	Zimmertür:	Kassettenür
	Bad Sanitärobjekte:	weiße Sanitärobjekte
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	Holzdecke
	Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Küche

Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert
Bodenbeläge:	Granitfliesen
Deckenflächen:	Holzdecke
Zimmertür:	hochwertige Holztür (en)
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Küche Ausstattung:	Einbauküche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m² ca.	
<u>Untergeschoss</u>						
Mehrzweckkeller	0,00	x	0,00 =	35,20	1,00	35,20 m²
Kellerraum	0,00	x	0,00 =	13,62	1,00	13,62 m²
Flur	0,00	x	0,00 =	3,89	1,00	3,89 m²
<u>Erdgeschoss</u>						
Windfang	0,00	x	0,00 =	4,74	1,00	4,74 m²
WC	0,00	x	0,00 =	1,89	1,00	1,89 m²
Küche	0,00	x	0,00 =	6,51	1,00	6,51 m²
Wohnzimmer	0,00	x	0,00 =	39,39	1,00	39,39 m²
Terrasse ca.	0,00	x	0,00 =	19,50	0,50	9,75 m²
<u>1. Obergeschoss</u>						
Flur	0,00	x	0,00 =	4,82	1,00	4,82 m²
Bad	0,00	x	0,00 =	6,76	1,00	6,76 m²
Kinderzimmer	0,00	x	0,00 =	14,16	1,00	14,16 m²
Kinderzimmer	0,00	x	0,00 =	12,61	1,00	12,61 m²
Zimmer	0,00	x	0,00 =	12,51	1,00	12,51 m²
<u>Dachgeschoss</u>						
Flur	0,00	x	0,00 =	2,30	1,00	2,30 m²
Zimmer	0,00	x	0,00 =	13,35	1,00	40,73 m²
Summe ca:					208,88 m²	
Wohnfläche						156,17 m²
Nebenflächen UG						52,71 m²
Summe						208,88 m²

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung

Im vierten Quartal 2024 verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 178,4 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete der Index einen Anstieg von 1,8 %. Die Entwicklung bleibt vor dem Hintergrund der schwachen konjunkturellen Lage und der geopolitischen Unsicherheiten jedoch mit Vorsicht zu bewerten.

Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zu. Vom dritten zum vierten Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser jeweils etwas dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,6 % im Jahresvergleich, während der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser und damit die Renditen um 1,6 % zulegen.

Auch in den Top 7-Städten Deutschlands setzte sich die moderat positive Entwicklung im vierten Quartal 2024 fort: Die Wohnimmobilienpreise in den Metropolregionen legten durchschnittlich um 2,3 % im Jahres- und um 0,9 % im Quartalsvergleich zu. Dies lässt auf eine anhaltend robuste Nachfrage und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart schließen. Die Neuvertragsmieten verzeichneten einen kräftigen Anstieg von durchschnittlich 3,9 % gegenüber dem vierten Quartal 2023 sowie von 0,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2024.

Bei Gewerbeimmobilien waren im Schlussquartal 2024 mit 0,5 % im Jahres- und 0,3 % im Quartalsvergleich leichte Preisanstiege zu beobachten. Während die Veränderungsraten der Einzelhandels- und Büroimmobilienpreise beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein ähnliches Niveau erreichten (0,4 % bzw. 0,2 %), zeigten sie sich auf Jahressicht uneinheitlich: Büros verteuerten sich um 0,7 %, die Preise für Handelsobjekte gaben um 0,2 % nach. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büroimmobilien um 2,7 % gegenüber dem Schlussquartal 2023 an, bei Einzelhandelsimmobilien um 3,0 %. Auch beim Jahresvergleich der Liegenschaftszinsen bzw. Renditen wiesen Handelsobjekte mit 3,2 % einen höheren Wert aus als Büros (2,0 %). Quelle: vdpResearch, 10.02.2025.

Lokale Marktentwicklung

Die Summe aller eingegangenen Verträge beläuft sich zum Stand März 2024 für das Jahr 2022 auf 12.070 und für das Jahr 2023 auf 10.001 Stück. Das entspricht einem Rückgang von rund 17 %. Eine annähernd ähnliche Anzahl an Transaktionen gab es im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses letztmals im Jahr 2006. Auffallend ist die Konstanz der hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen bis einschließlich 2021. Es ist zu erkennen, dass in Zeiten niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen mehr Geld in Immobilien investiert wurde und eine hohe Nachfrage vorherrschte. Die Entwicklungen des Weltgeschehens, die hohe Inflation und der damit verbundene Kaufkraftverlust sowie die schnell und stark gestiegenen Bauzinsen haben diesen Trend gebrochen und seit dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang im Bereich der Immobilientransaktionen geführt.

Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2023 bei ca. 42 %.

Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar.

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Baujahr
		€	€/m ²	m ²	m ²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Darmstadt-Dieburg	206	533.000	520	299	138	1997
		250.000 – 864.000	190 - 900	150 - 697	80 - 200	1960 - 2024
		Anzahl gesamt: 440, KP: 80 000 - 900 000		Marktanteil: Südhessen 22,3 %		
Dieburg	20	454.000	505	275	113	1986
		250.000 - 689.000	400 - 625	157 - 600	80 - 145	1960 - 2018
		Anzahl gesamt: 41, KP: 250.000 - 689.000		Marktanteil: Kreis 9,3 %, Südhessen 2,1 %		
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

Demografische Entwicklung¹

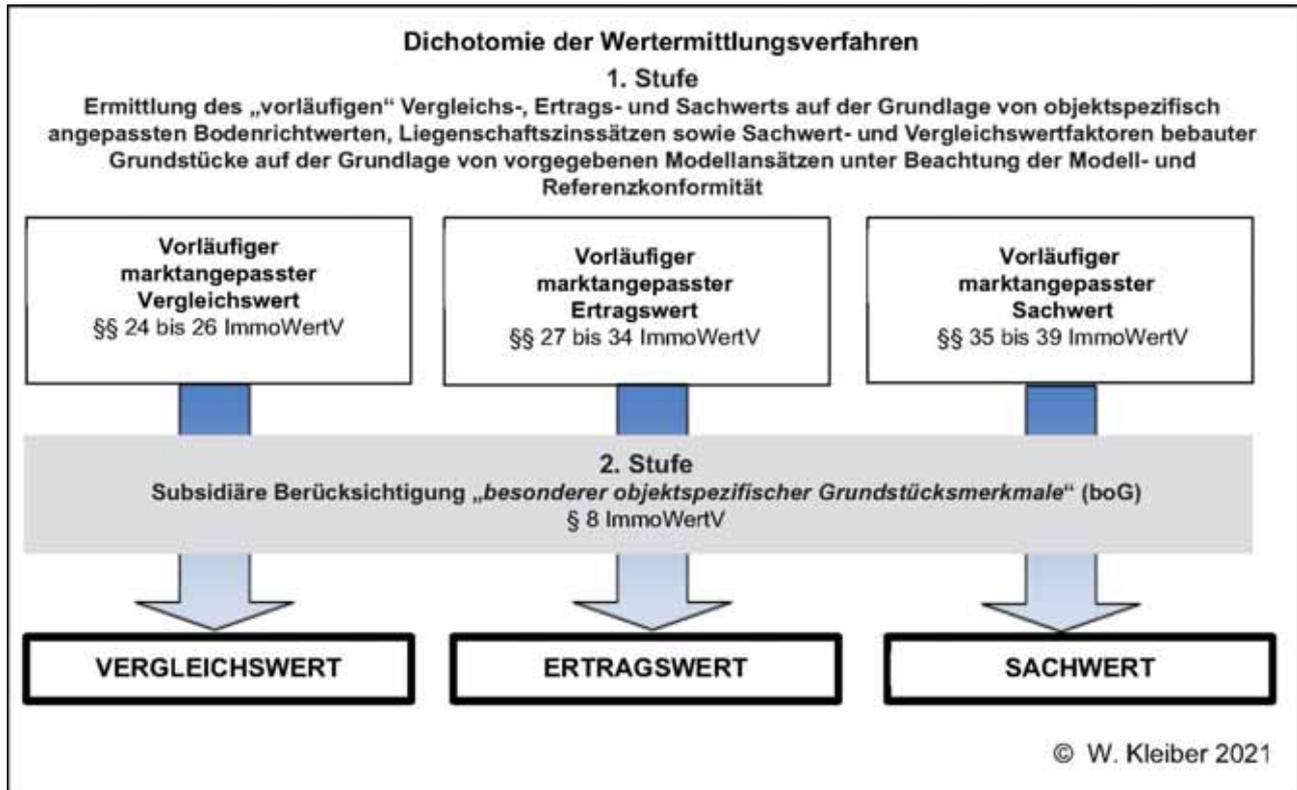
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

¹ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV²

² Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Vergleichswertverfahren

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreise für Reihenhäuser im Sondereigentum vorhanden. Insofern lassen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wird daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wurde als informativische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Ertragswert des Objektes, ergeben.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 7/6	247	650,00					Ja	160.550

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

160.550

Entspricht 31% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 7/6

Bodenrichtwert: 650,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 1. Januar 2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Wobei in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgt.

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone³

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 650,00 €/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.

Richtwertnummer

Zone 10670004

Entwicklungszustand

Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

³ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁴	keine Angaben
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.	
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.	
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.	
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.	
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.	
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.	
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	<p>Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.</p> <p>Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.</p>	
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.	
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine	

⁴ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

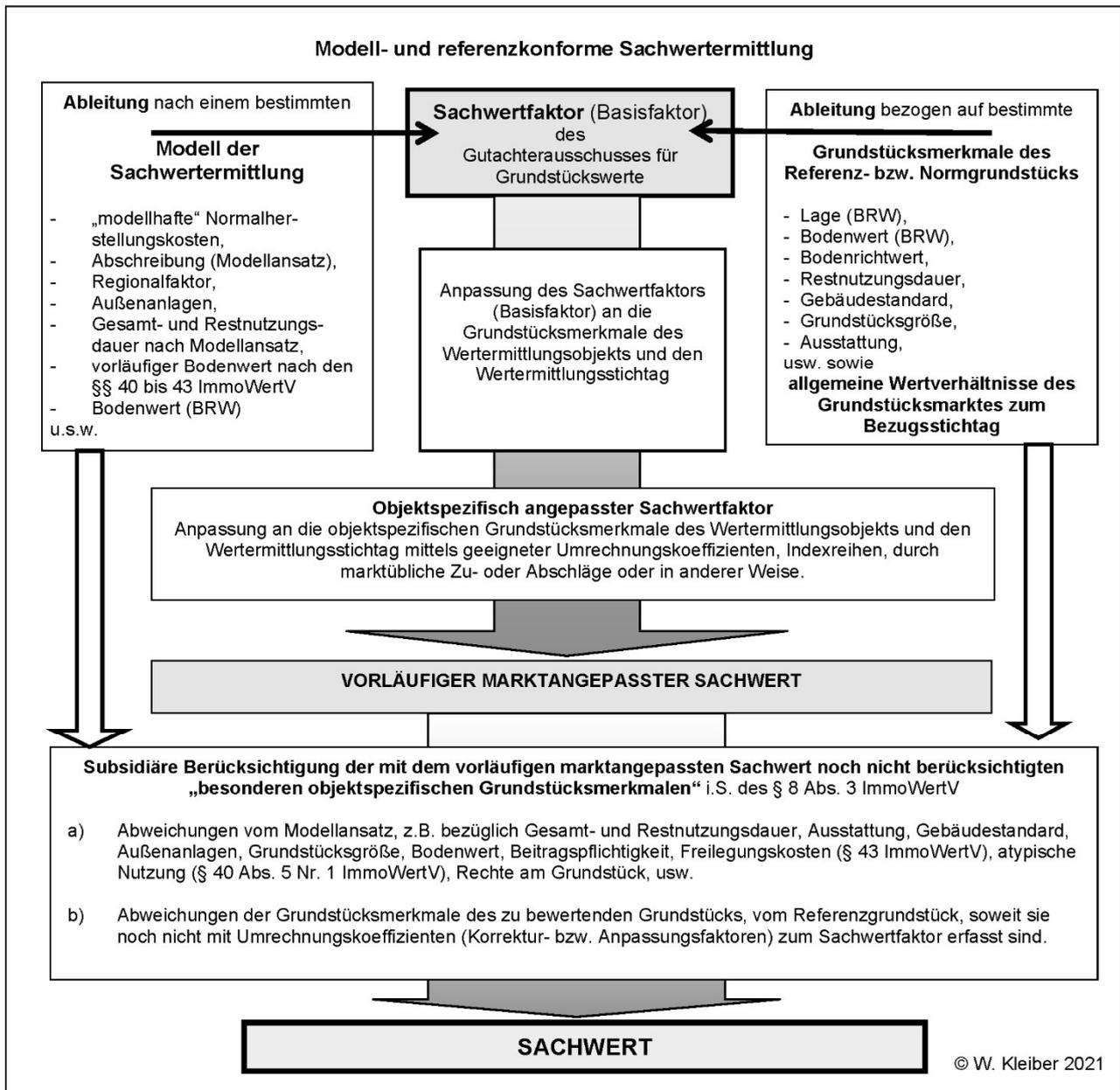
Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 650,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 160.550 €.

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%		
1	RHE / ETW Nr. 8	1	2003	70	48	269,36 m ² BGF	1.302	17,00	Linear	31,43	281.360
2	Fertigaragen	1	2003	70	48	2,00 Stk.	12.500	17,00	Linear	31,43	20.056
Σ 301.416											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720

alterswertgeminderte Herstellungskosten		301.416 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	15.070 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		316.486 EUR
+ Bodenwert		160.550 EUR
vorläufiger Sachwert		477.036 EUR

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		477.036 EUR
± Marktanpassung	10,00 %	47.703 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		524.739 EUR
Sachwert (gerundet)		525.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: RHE / ETW Nr. 8** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschoss: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 3,19

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	154,10
Dach			1,0			15	100,50
Fenster und Außentüren			1,0			11	73,70
Innenwände und -türen				1,0		11	88,77
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden				1,0		5	40,35
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	72,63
Heizung		1,0				9	52,65
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,20
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 696

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 696 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 696 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.302 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
Beschreibung		m	m	m	m ²	m ²
1 UG bis DG	4,00	10,36	6,50		269,36	269,36
Summe RHE / ETW Nr. 8						269,36

Summe (gesamt)

269,36 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unter-scheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Berei-che a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berück-sichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne eigenermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁵ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegebenen modellhaften auf 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) der Anl. 4 zur ImmoWertV ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010, die unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)⁶ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außen Türen und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet⁷. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels

⁵ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁶ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁷ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit 17,00 % herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2⁸ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA⁹) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung

⁸ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

⁹ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 48 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Grundstücksmarktberichte

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2023. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baukreditfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen¹⁰.

¹⁰ Quelle: Aktuelle Herausforderungen für die Immobilienbewertung, Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik; Festschrift für Wolfgang Kleiber zum 80. Geburtstag, Reguvis Verlag 2023, Seite 259 ff.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2025/26 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreistrückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Aufgrund der veränderten Marktsituation ist es nicht sachgerecht, auf Vergleichsdaten aus den Vorjahren zurückzugreifen, ohne diese umfangreichen statistischen Auswertungen und Anpassungen zu unterziehen.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor ist der im einzelnen Bewertungsfall bei Anwendung des Sachwertverfahrens nach Immobilienwertermittlungsverordnung zum Einsatz kommende Marktanpassungsfaktor. Mit ihm wird der vorläufige Sachwert multipliziert, um einen marktangepassten vorläufigen Sachwert auszuweisen. Die Anpassung des Sachwertfaktors erfolgt individuell für jedes Objekt anhand des Modells, der Modellansätze sowie der spezifischen Objekteigenschaften und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag. Die Gutachterausschüsse ergänzen in der Regel die Sachwertfaktoren durch die Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie sowie weitere statistische Kennzahlen wie z. B. Bestimmtheitsmaß, Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannen, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

**Sachwertfaktoren
(Marktanpassung)**

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen (GAA) auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Model Gutachterausschuss

Untersuchungszeitraum	2022 bis 2023
Kaufpreise	unter 900.000 EUR
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Baujahr	ursprüngliches und fiktives Baujahr
Standardstufe	≥ 2,0
Bezugsparameter	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (wird quartalsweise veröffentlicht)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Außenanlagen	pauschal 5 bis 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung der Objekte ohne boG
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise	

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
150.000	1,27	1,36	---	---	---	---	---	---
200.000	1,24	1,34	---	---	---	---	---	---
250.000	1,22	1,32	1,51	1,67	1,73	1,73	---	---
300.000	1,20	1,30	1,38	1,50	1,58	1,58	1,59	1,51
350.000	1,19	1,29	1,29	1,37	1,47	1,46	1,47	1,42
400.000	1,17	1,28	1,21	1,27	1,38	1,37	1,37	1,34
450.000	1,16	1,27	1,14	1,19	1,30	1,29	1,29	1,28
500.000	---	---	1,09	1,12	1,23	1,23	1,22	1,23
550.000	---	---	---	1,06	1,18	1,17	1,17	1,18
600.000	---	---	---	---	1,13	1,12	1,11	1,14
650.000	---	---	---	---	1,08	1,08	1,07	1,10
700.000	---	---	---	---	---	1,04	1,37	1,07
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,04
800.000	---	---	---	---	---	---	---	1,01
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	16	22	29	49	87	108	27	55
Bestimmtheitsmaß R ²	0,01	0,01	0,2	0,44	0,42	0,41	0,34	0,39
Standardabweichung SWF	± 0,25	± 0,21	± 0,24	± 0,22	± 0,22	± 0,23	± 0,22	± 0,15
Ø vorl. Sachwert €	251.000	293.000	365.000	358.000	374.000	401.000	478.000	494.000
Ø Grundstücksgröße m ²	375	355	330	330	320	320	350	295
Ø BRW angepasst €/m ²	175	250	365	470	570	640	745	960
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	38	43	38	35	35	39	38
Ø Standardstufe	2,5	2,6	2,8	2,7	2,6	2,7	2,8	2,8
Ø Bruttogrundfläche m ²	275	270	275	275	280	285	265	275
Ø Wohnfläche m ²	140	140	140	145	140	140	140	145
Ø Wert Nebengebäude €	5.300	4.900	6.200	6.200	8.000	9.100	5.800	7.500
Ø Wert Außenanlage €	8.800	9.800	11.600	9.700	9.200	9.400	10.200	10.000
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	22	24	27	33	35	38	45	47
Ø Kaufpreis €/m ² -WF	2.270	2.820	3.330	3.490	3.870	3.920	4.390	4.220
Min - Max KP €/m ² -WF	1.340 - 3.190	1.350 - 4.990	2.130 - 4.990	2.120 - 5.580	2.120 - 5.920	2.420 - 5.920	2.500 - 6.000	2.270 - 7.390
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 34 %)								

Das Bestimmtheitsmaß mit 0,42 zeigt eine mittelmäßige bis unerheblich Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne von 2.120 - 5.920 €/m² Wfl. verdeutlichen die erhebliche Streuung der Daten.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Soweit lediglich die durchschnittliche Standardabweichung von ± 0,22 rechnerisch zugrunde gelegt wird, ist ein Sachwertfaktor von

Durchschnittlicher Sachwertfaktor	1,30
Standardabweichung	0,22
Sachwertfaktor von	1,52
Sachwertfaktor bis	1,08

als sachgerecht und marktüblich einzustufen:

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baulandfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen¹¹.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2025/26 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

¹¹ Quelle: Aktuelle Herausforderungen für die Immobilienbewertung, Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik; Festschrift für Wolfgang Kleiber zum 80. Geburtstag, Reguvis Verlag 2023, Seite 259 ff.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es ergeben sich insbesondere nachfolgende Abweichungen im Vergleich zu den vorgenannten durchschnittlichen Referenzdaten:

- Ø Grundstücksgröße m²
- Ø BRW angepasst €/m²
- Ø wirtschaftl. RND Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m²
- Ø Wohnfläche m²
- Ø Wert Nebengebäude €
- Ø Wert Außenanlage €

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren, die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum Wertermittlungsstichtag ermöglichen. Eine Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichen, ergänzend zu den nach einem vorgegebenen Modell der Sachwertermittlung ermittelten und auf die Grundstücksmerkmale eines bestimmten Norm- bzw. Referenzgrundstücks bezogenen Sachwertfaktoren, **Umrechnungskoeffizienten (auch Anpassungs- bzw. Korrekturfaktoren)** genannt), mit denen die Sachwertfaktoren an die besonderen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden können.

Für den bewerteten Teilmarkt liegen zum Wertermittlungsstichtag keine aus empirischen Daten abgeleiteten Korrekturfaktoren vor, die den Einfluss auf den Sachwertfaktor näher bestimmen. Auch in dem Immobilienmarktbericht des Landes werden keine vergleichbaren Faktoren veröffentlicht.

Welche unabhängigen Einflussmerkmale signifikant auf den Sachwertfaktor wirken, kann m. E: nur mithilfe von mathematisch-statistischer Verfahren abgeleiteten Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) nachgewiesen werden. Die Ableitung der erforderlichen Daten u. a. Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Sachwertfaktoren zählt zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Soweit diese nicht vorliegen, muss der Sachverständige sich bei der Berücksichtigung der Marktanpassung größtenteils auf Erfahrungswerte und Analogien stützen, die nicht statistisch gesichert sind. Vielmehr sind die einzelnen Parameter, die die Marktanpassung erfassen muss, stark abhängig von der allgemeinen regionalen Wirtschaftslage und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dies ist im Rahmen des Beurteilungsspielraums einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich möglich.

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie **der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag** wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 10,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	524.739
Wohnfläche	156,17
EUR/m ² Wfl.	3.360

Der Wert pro Quadratmeter Wohnfläche liegt im Bereich der Vergleichskaufpreise sowie der im Grundstücksmarktbericht genannten Faktoren und mittleren Bereich vergleichbarer Angebote.

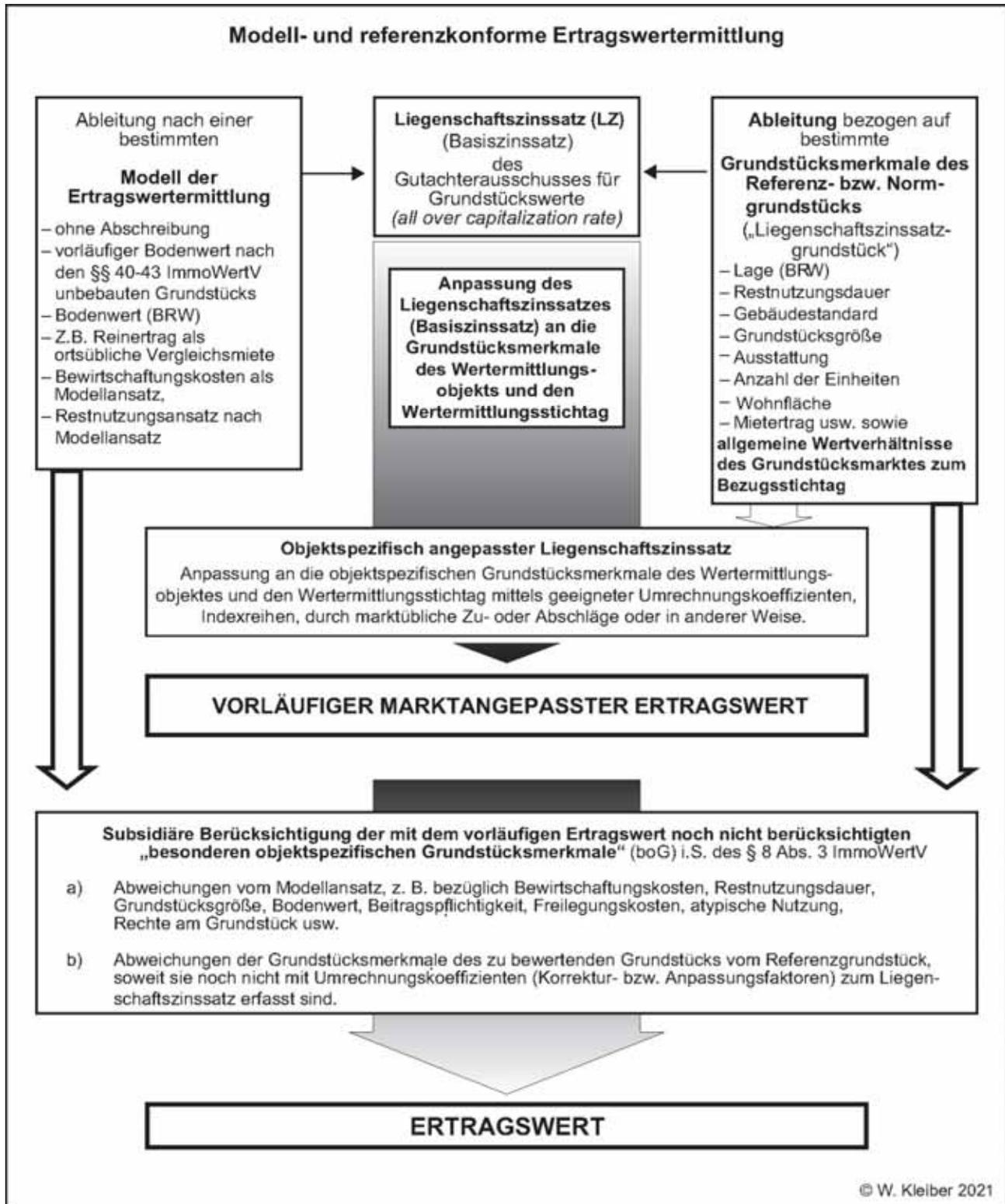
Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der einfachen Ausstattung, dem erhöhten Reparaturstau sowie des örtlichen Immobilienmarktes, spiegelt aus gutachterlicher Sicht der ermittelte Sachwert das Marktgeschehen wider.

Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors ist insbesondere die stichtagsbezogene geänderte Nachfragesituation, im Vergleich zu der Datenerhebung des Gutachterausschusses im Jahr 2021 und 2022, zu würdigen. Die Kaufzurückhaltung ist unter anderem den gestiegenen Finanzierungskosten sowie der zurückhaltenden Kreditvergabe der Geschäftsbanken geschuldet.

Statistische Methoden basieren auf Auswertungen aus der Vergangenheit, sodass ohne zusätzliche sachverständige Beurteilung, sämtliche wertbestimmenden Merkmale eines Bewertungsobjektes, sowie die am Bewertungsstichtag vorherrschenden aktuellen Markteinflüsse, mit einer rein statistischen Berechnungsmethode nicht zu erfassen sind. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 auf Seite 79 ausdrücklich darauf hin, dass die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen sind.

9. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung				m ²				
w	1	Eigentumswohnung	48	2,00	1	156,17		9,00	16.866	2.959
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	48	2,00	2			60,00	1.440	253
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 48	Ø 2,00	Σ 1	Σ 156,17			Σ 18.306	Σ 3.212

Rohrertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	RHE / ETW Nr. 8	156,17	16.866		
2	Fertigaragen		1.440		
		Σ 156,17	Σ 18.306	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	156,17 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	18.306 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	RHE / ETW Nr. 8	156,17	16.866		
2	Fertigaragen		1.440		
		Σ 156,17	Σ 18.306	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	156,17 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	18.306 EUR

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			EUR/m ²					CO ₂	EUR/m ²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m ²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Eigentumswohnung	14,30	0,54	437,00	2,59	2,00		1,00	0,92	18,77
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	162,00	1,10	73,00	10,13	2,00				34,65
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten						Ø 20,02		

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

Leerstand nicht vorhanden

Flächennachvollzug (Ertragswert) Die angesetzten Flächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen, anhand der Grundrisspläne plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.
Basis der zugrunde gelegten Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Die Verhältniszahl von	
Wohn-/Nutzfläche m ²	156,17
BGF m ²	269
Verhältniszahl /NFF	0,58

ist objekttypisch angemessen.

Grundlage Mietansatz Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.

Mietansätze In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basisrente zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt.

Mietwertübersicht Geschäftsstelle Gutachterausschuss Nach § 9 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) obliegt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Aufgabe, eine sogenannte Mietwertübersicht zu erstellen. Die Daten stammen überwiegend aus den Angaben in Fragebögen zu den in der Kaufpreissammlung registrierten Mietobjekten. Sie umfassen für die Objektart der vermieteten Wohnungen die Auswertungsjahre 2016 bis 2022 und bilden zudem die Grundlage für den Mietwertkalkulator (Mika) 2023. Die angegebenen mittleren Mietwerte sind als Anhaltspunkt zu verstehen, die eine durchschnittliche Miethöhe pro Quadratmeter Wohnfläche darstellen.
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 149 ff.

Mietwertübersicht – Standardwohnung

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 90 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
1965	6,36	6,71	7,18	7,65	8,12
1970	6,49	6,85	7,32	7,79	8,26
1975	6,63	6,98	7,45	7,92	8,39
1980	6,77	7,12	7,59	8,06	8,53
1985	6,90	7,26	7,73	8,20	8,67
1990	7,04	7,39	7,86	8,33	8,80
1995	7,18	7,53	8,00	8,47	8,94
2000	7,31	7,66	8,14	8,61	9,08
2005	7,45	7,80	8,27	8,74	9,21
2010	7,58	7,94	8,41	8,88	9,35
2015	7,72	8,07	8,54	9,02	9,49
2020	7,86	8,21	8,68	9,15	9,62

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 90 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)
1965	8,59	9,06	9,53	10,00	---
1970	8,73	9,20	9,67	10,14	---
1975	8,87	9,34	9,81	10,28	---
1980	9,00	9,47	9,94	10,41	---
1985	9,14	9,61	10,08	10,55	---
1990	9,27	9,74	10,22	10,69	---
1995	9,41	9,88	10,35	10,82	---
2000	9,55	10,02	10,49	10,96	---
2005	9,68	10,15	10,62	11,10	---
2010	9,82	10,29	10,76	11,23	---
2015	9,96	10,43	10,90	11,37	---
2020	10,09	10,56	11,03	11,50	---

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (gut), der durchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 156,17 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 9,77 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zur versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 € /m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen			100 %
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen			50 %
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u.v. Nutzungen			30 %
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO ₂ - Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 3.665 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,02 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 2.558 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starrten) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 583 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 367 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO₂-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatspreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO₂-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO₂KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO₂-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO₂-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO₂-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

- der vorliegenden Gebäudeart (Wohngebäude / Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in

Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze:

Gutachterausschuss	Hessen Süd
GMB Jahr	2024
Nutzung	Wohnen
Nutzungsart	Ein- und Zweifamilienhäuser
BRW von €/m²	600
BRW bis €/m²	799
Lage	k.A.
Ø Lz	1,70
STAB ± Lz	± 0,80
min. Lz	k. A:
max. Lz	k. A:
median Lz	k. A:
Ø REF	31,50
STAB ± REF	± 5,60
REF von	k. A:
REF bis	k. A:
Median REF	k. A:
Ø NAR %	2,60
STAB ± NAR	± 0,50
Ø Miete	
Mieten von	7,35
Mieten bis	11,85
Ø BWK %	14,00
Ø RND	35
RND von	k. A:
RND bis	k. A:
Ø Fläche m²	155
Ø Grd. m²	415
Ø BW	665,00
Ø BW am KP %	49
Ø KP €/m²	3.830
Ø KP €/m² min.	1.770
Ø KP €/m² max.	5.480
Anzahl	196

Grundstücksmarktberichte

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlegedruck und zeigen wieder

alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024/25 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Markt, insbesondere Angebot und Nachfrage in einem Immobiliensegment,
- Lage (Makro- und Mikrostandort),
- Eigenschaften des Objekts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Reihenendhaus mit einem Unterhaltungszustand der als gut eingestuft wird, welches ca. 2003 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,00 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	511.112
Wohnfläche	156,17 m ²

vorläufiger Ertragswert €/m ²	3.273
Wohnfläche	

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 525.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,49 % (rd. 28,7-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.360 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als angemessen zu erachten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vom wertgebenden Verfahren (Sachwertverfahren) übernommen.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	160.550
	Sachwert	525.000
	Ertragswert	511.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	525.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.360
	x-fache Jahresmiete	28,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,49%
	Nettorendite (ReE/x)	2,79%
Mietfläche	Wohnfläche	156,17m ²
	Nutzfläche	
	Σ	156,17m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	18.306
	Jahresreinertrag	14.641
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,02%
	Gewerbe	
	i.D.	20,02%

Wertermittlung für das Grundstück Alte Mainzer Landstr. 53 A
64807 Dieburg

Wertermittlungsstichtag 28.04.2025

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

525.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 03.05.2025

Oliver M. Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Angaben zum Vorgutachten
Paket Unwetterisiko

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

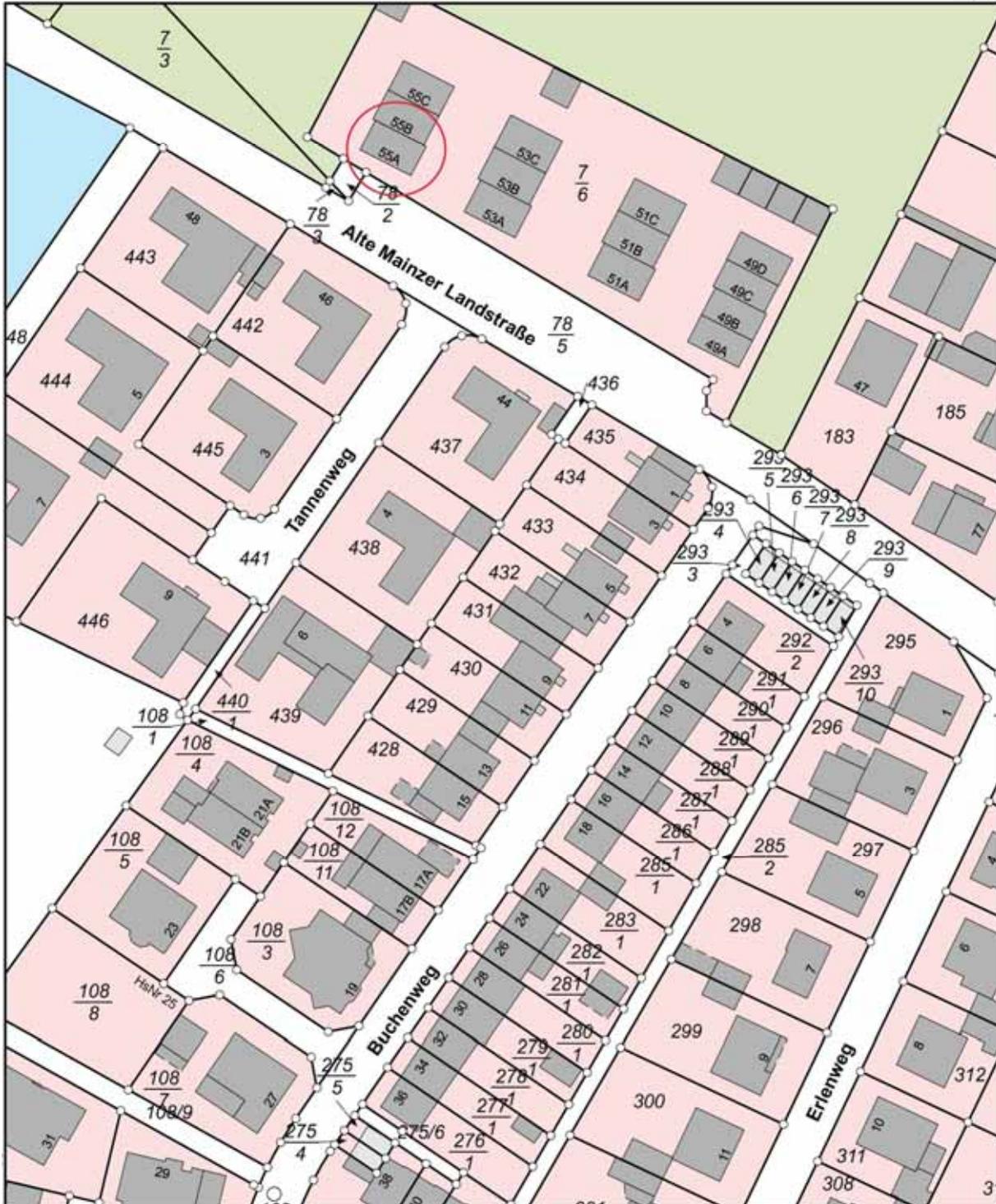
Erstellt am 26.08.2024

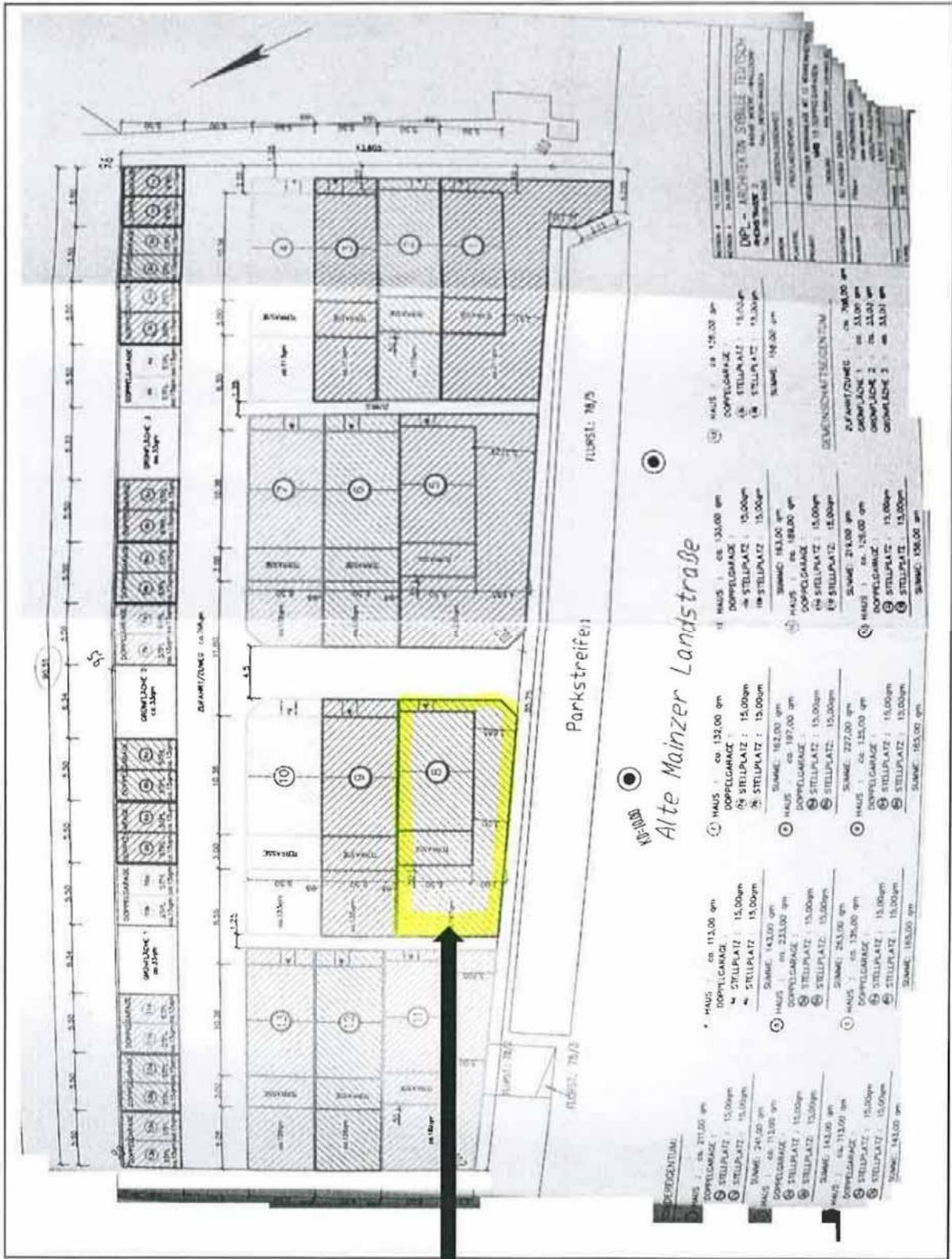
Antrag: 202651874-2

Flurstück: 431
Flur: 22
Gemarkung: Dieburg

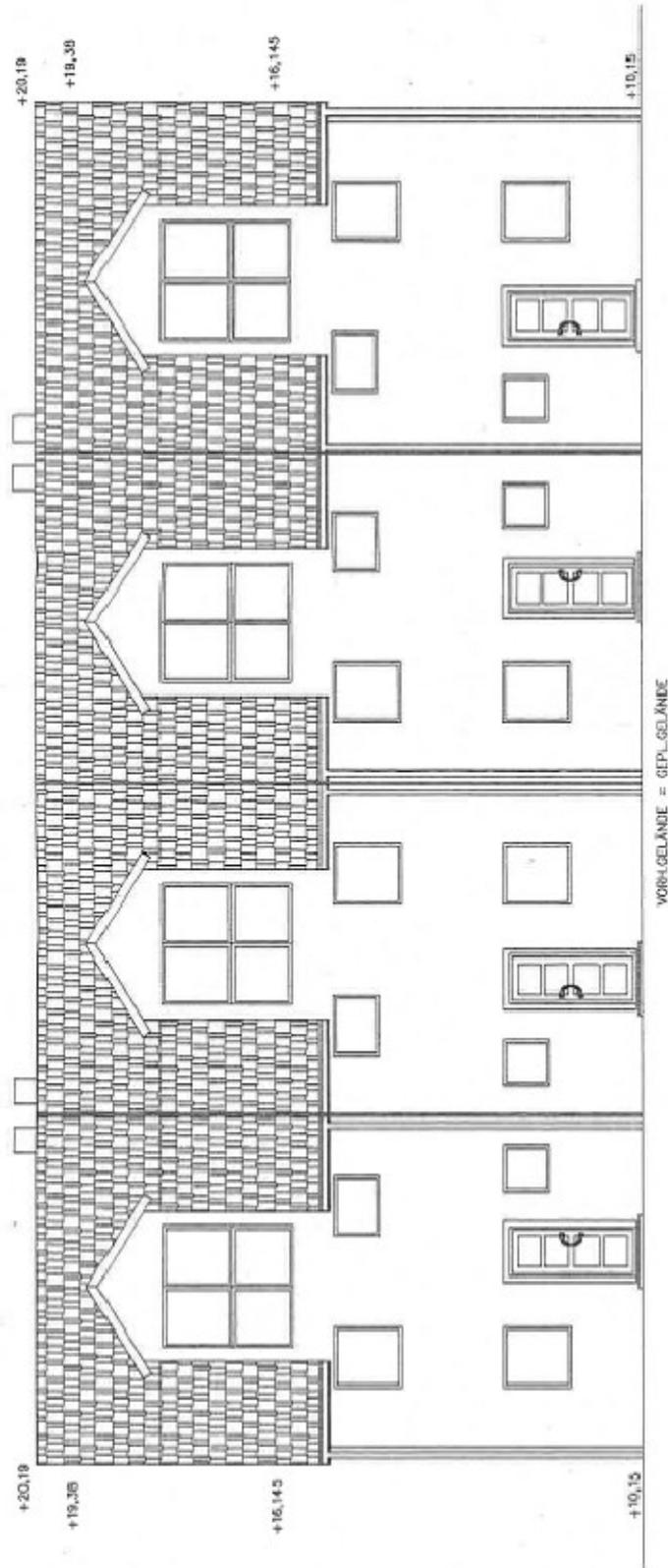
Gemeinde: Dieburg
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

5527466

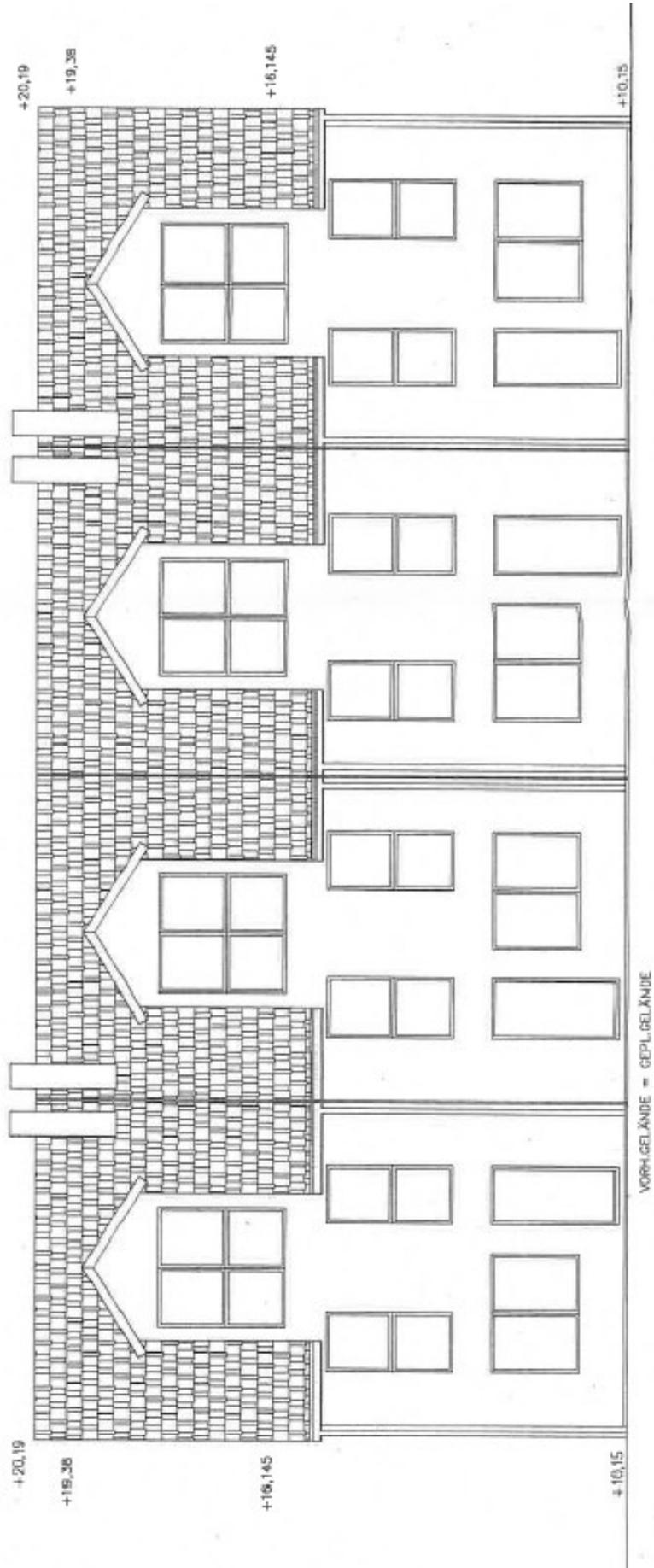


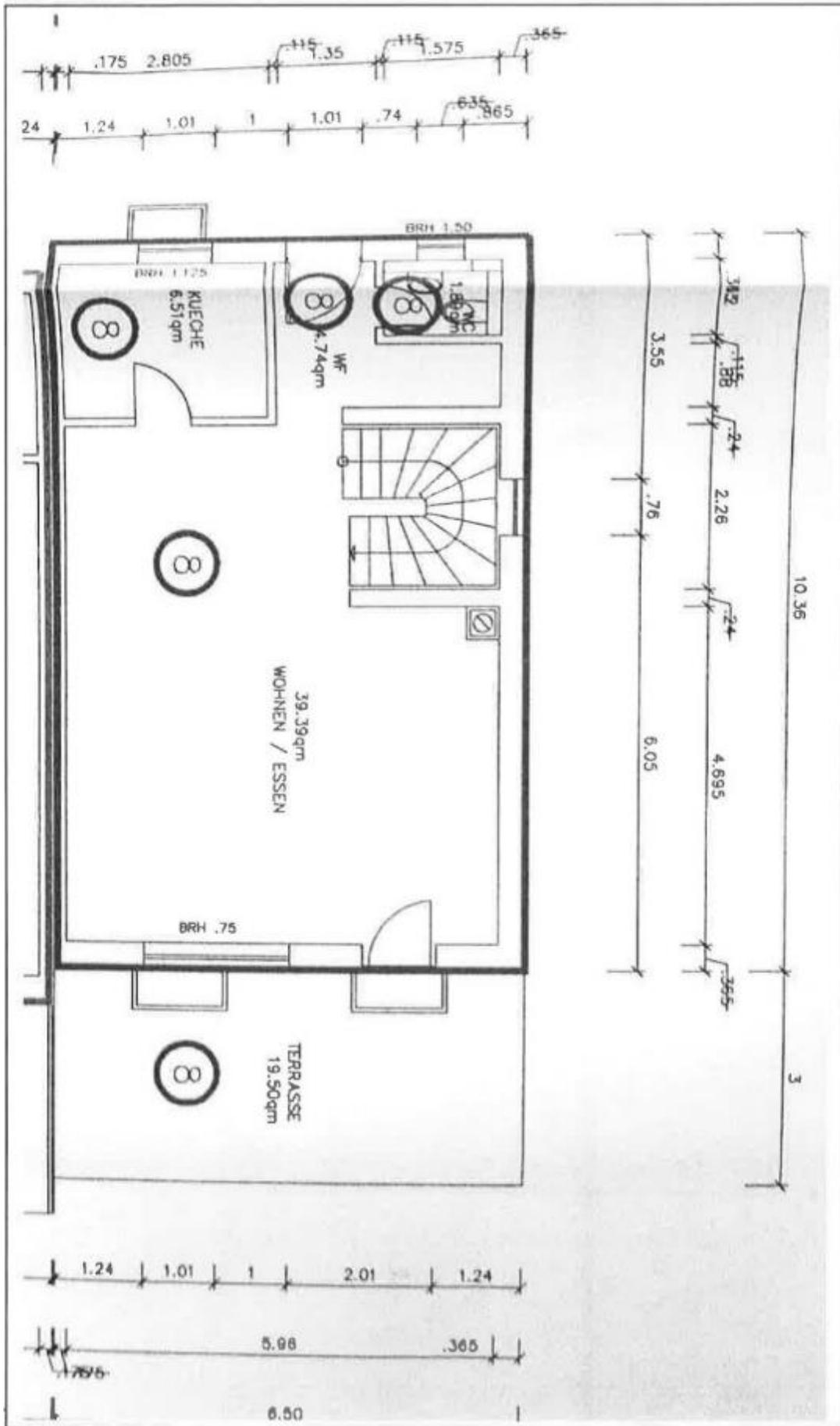


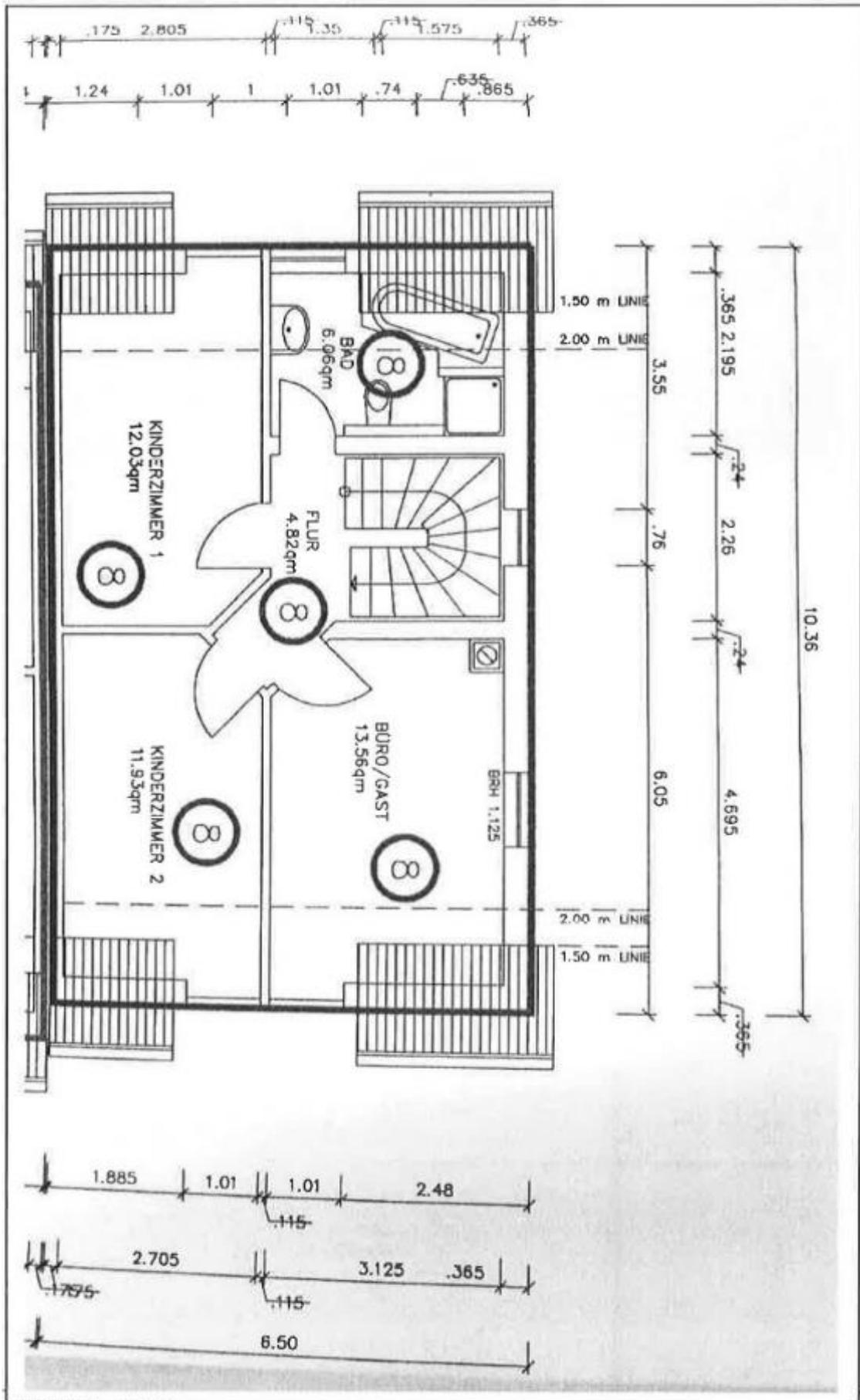
SÜD-OST ANSICHT

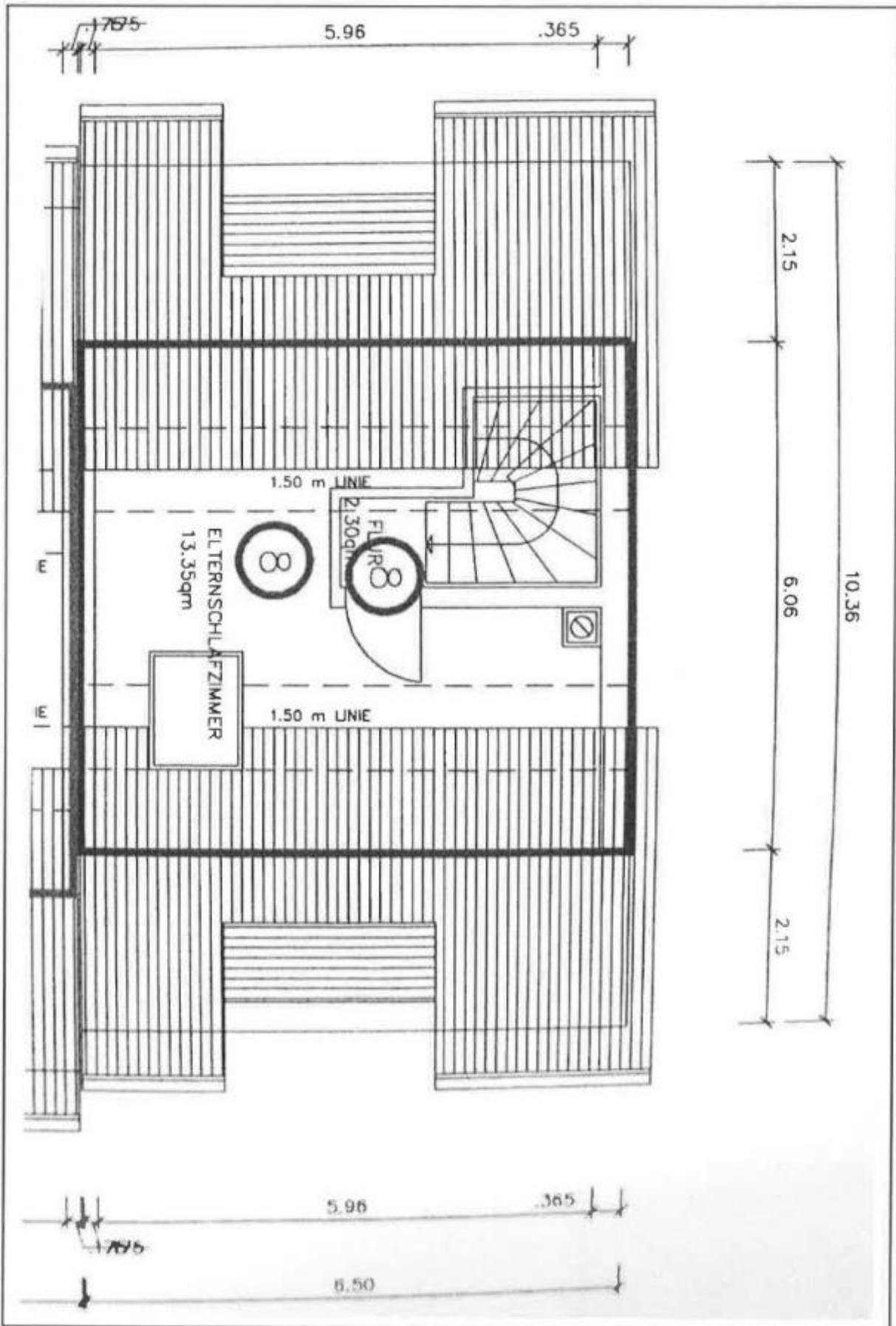


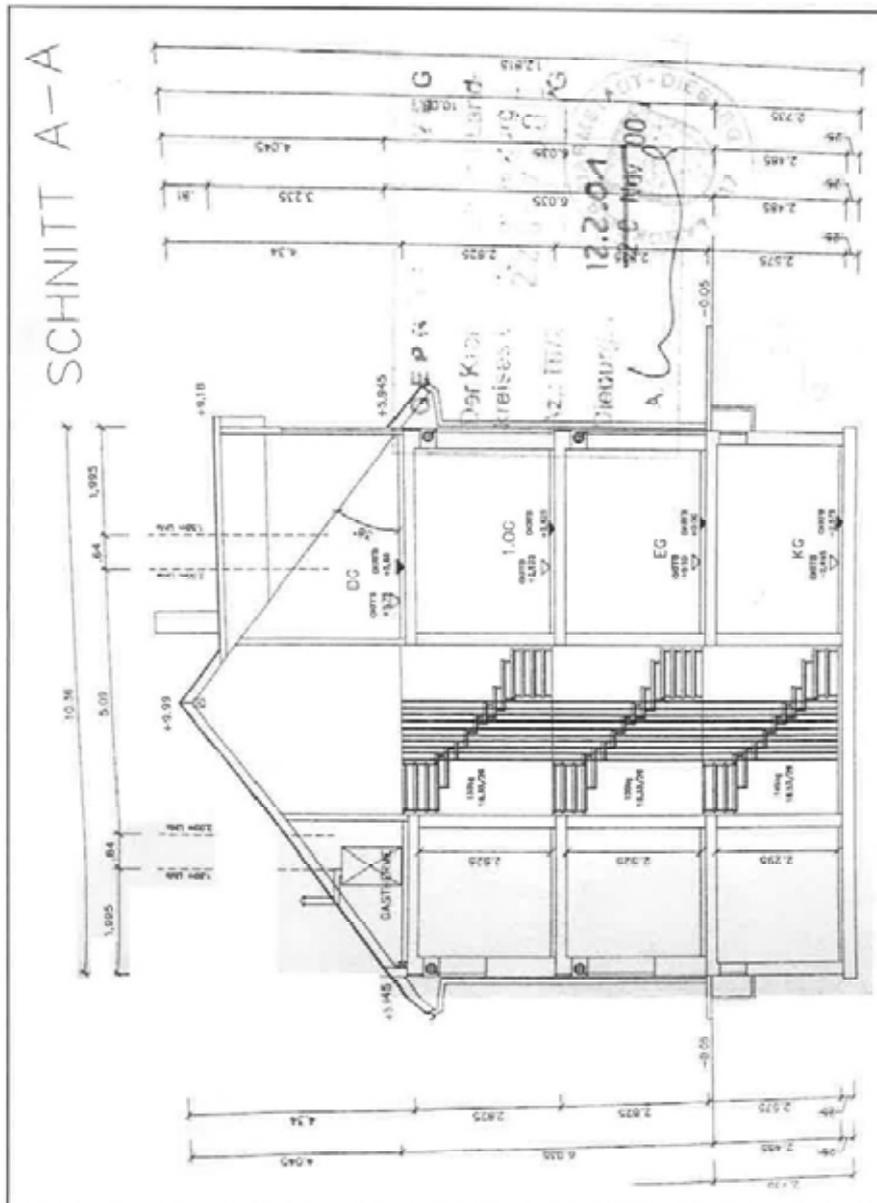
NORD – WEST ANSICHT











HAUS 8: 6,50m ENDHAUS VARIANTE:	
1.0 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄSS DIN 283:	
ERDGESCHOSS:	
WF	4,74 m ²
WC	1,89 m ²
KÜCHE	6,51 m ²
WOHNEN/ESSEN	39,39 m ²
TERRASSE 19,50 : 2	9,75 m ²
SUMME EG:	62,28 m²
OBERGESCHOSS:	
FLUR	4,82 m ²
BAD	6,76 m ²
BÜRO/GAST	14,16 m ²
KINDERZIMMER1	12,61 m ²
KINDERZIMMER2	12,51 m ²
SUMME OG:	50,86 m²
DACHGESCHOSS:	
FLUR	2,30 m ²
ELTERN SCHLAFZIMMER	40,73 m ²
SUMME DG:	43,03 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE HAUS 8	156,17 m²
1.1 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄSS DIN 283:	
KELLERGESCHOSS:	
FLUR	3,885 m ²
KELLER	13,62 m ²
MEHRZWECKKELLER	35,20 m ²
GESAMTNUTZFLÄCHE KG:	52,705 m²
GARAGE:	25,80 m²
GESAMTNUTZFLÄCHE HAUS 8:	78,505 m²

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Angaben zum Vorgutachten

Auftragsnummer:	24-000150	Gutachter:	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag:	23.08.2024	Datum der Wertermittlung:	27.08.2024

Verkehrswert:	476.000 EUR	3.050 EUR/m ² WNFI.
----------------------	--------------------	--------------------------------

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgegenwärtige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

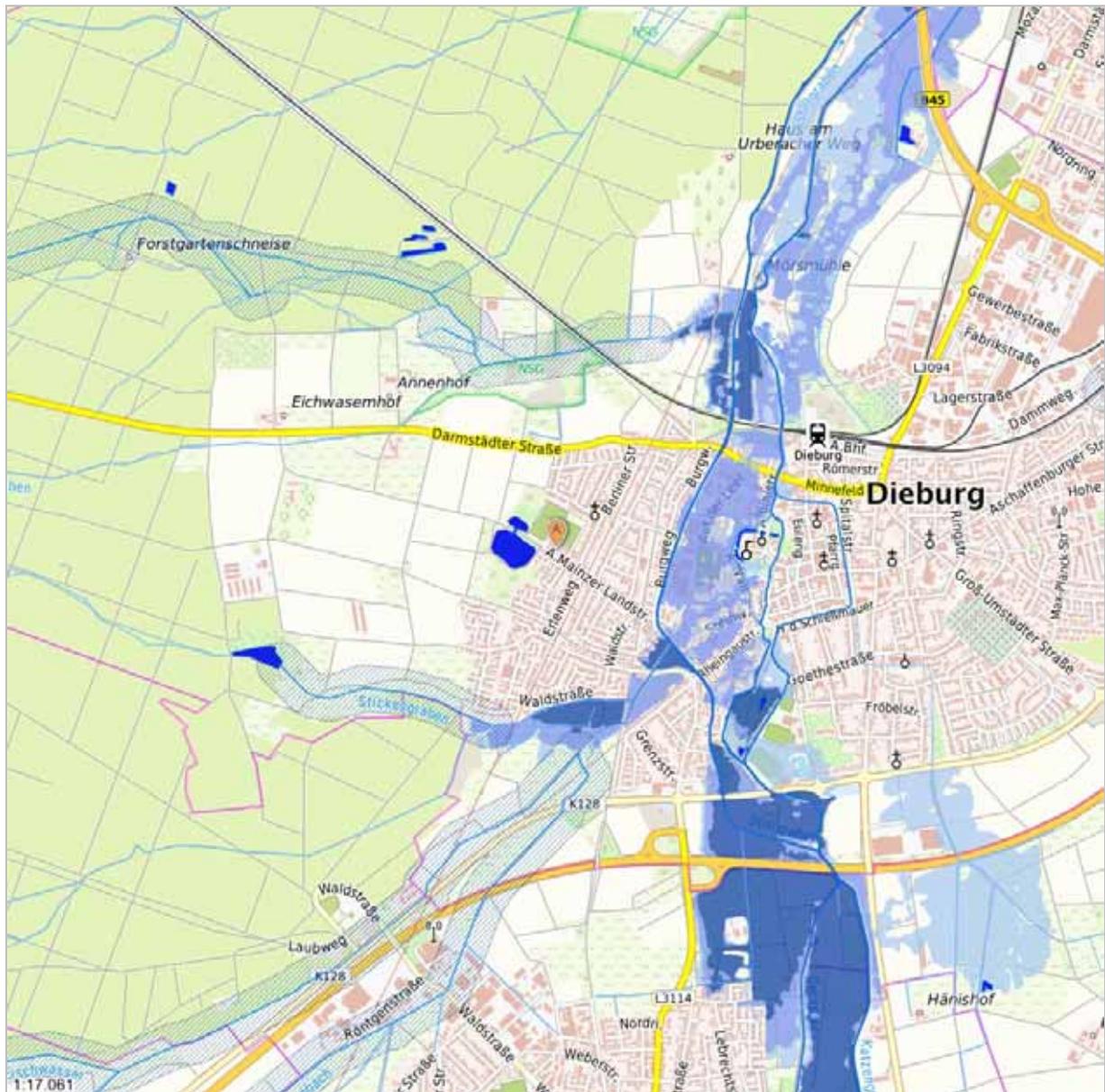
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

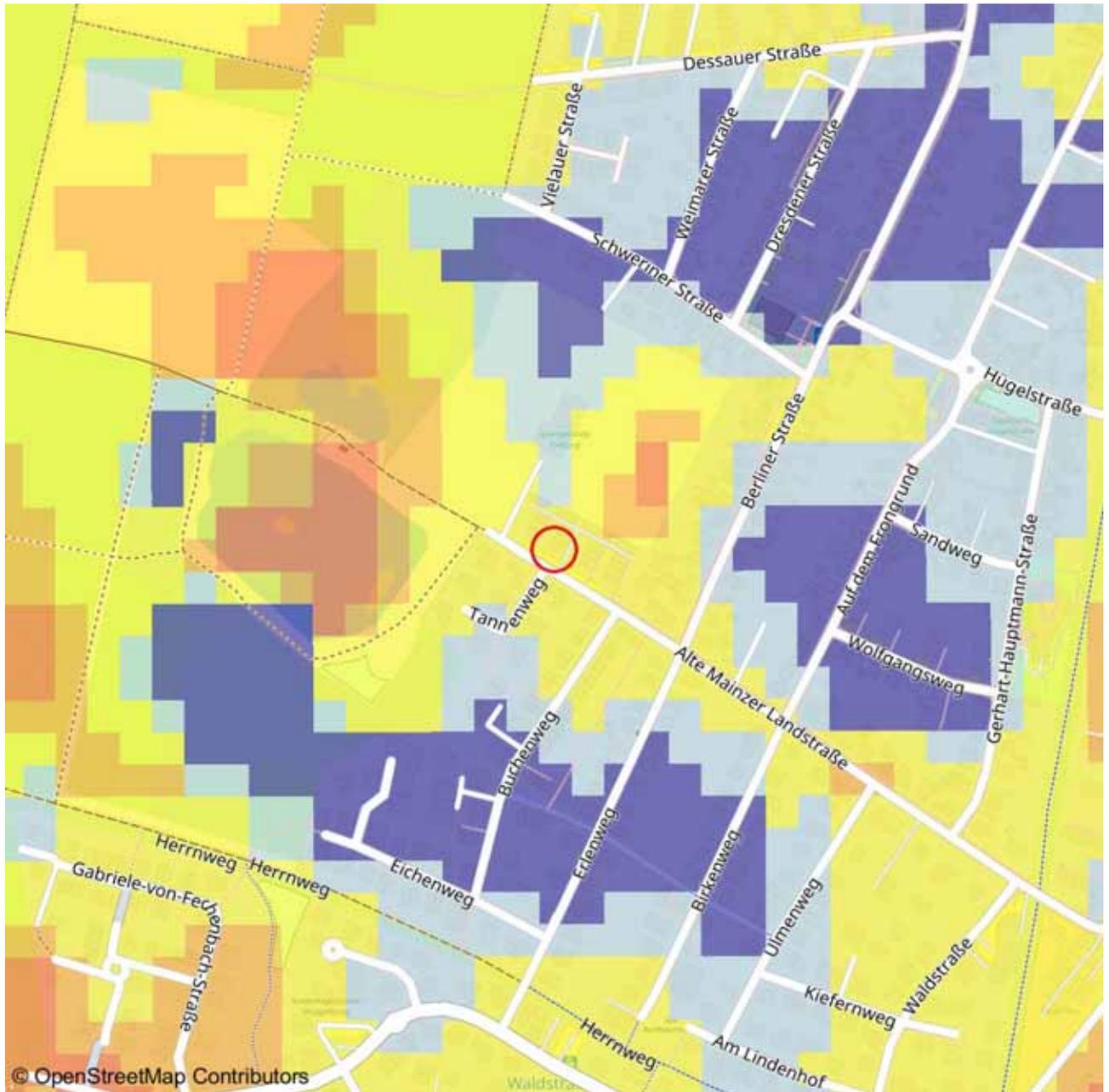


Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
------------	------------	------------	------------

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS: Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)