

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000167

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	64846 Groß-Zimmern
Straße	An der Ziegelei 12
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 44/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	03.09.2024
Qualitätsstichtag	03.09.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

620.000 EUR

4.040 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 69 Seiten mit 92040 Zeichen (103440 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 458 m² großen Grundstück (Flurstück 458) in guter Lage von Groß-Zimmern (Landkreis Darmstadt-Dieburg) innerhalb des westlich gelegenen Neubaugebiets. Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 2015 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 153,33 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind nach dem äußeren Eindruck die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut einzustufen.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht!

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 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	229.000
	Sachwert	680.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	8,39% 57.000
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	620.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	4.040
	x-fache Jahresmiete	
	RoE Wohnen / Gewerbe	/
	Bruttorendite (RoE/x)	
	Nettorendite (ReE/x)	
Mietfläche	Wohnfläche	153,33m ²
	Nutzfläche	
	Σ	153,33m ²

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
15. Februar 2024
Dieburg
Groß-Zimmern

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
6	14	16/8	458,00 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 458	458		500,00			Ja	229.000 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten	458,00 m ² 458,00 m ²
--	--

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	2015	70 Jahre	61 Jahre	324,00 m ² BGF
Garage	2015	70 Jahre	61 Jahre	40,00 m ² BGF

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung	5
	Ortstermin und Besichtigung	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.	Beschreibung und Beurteilung	9
	Lagebeschreibung	9
	Grundstücksbeschreibung.....	11
	Gebäudebeschreibung	15
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	19
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	27
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
7.	Ermittlung des Bodenwertes	29
	Methodik der Bodenwertermittlung	29
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	30
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	33
	Methodik der Sachwertermittlung.....	33
	Sachwertermittlung.....	34
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	37
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	45
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	46
11.	Anlagenverzeichnis	48
	Fotodokumentation.....	48
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	50
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	58
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	62
	Abkürzungsverzeichnis	63
	Literaturverzeichnis	67

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: 03.09.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am oben genannten Tag von außen besichtigt. Zum Ortstermin waren die Parteien (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben) anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden.

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	Jan. 2014			
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				29.08.2024
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				06.02.2024
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internet-recherche			
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				05.09.2024
Flächenberechnungen	vorhanden	Jan. 2014			
Grundbuchblatt	vorhanden				15.02.2024
Grundrissplan	vorhanden	Jan. 2014			
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 02894284	05.09.2024	05.09.2024	05.09.2024

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 15. Februar 2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	9269	6	Groß-Zimmern	14	16/8	458,00

Gesamtfläche 458,00 m²
davon zu bewerten: **458,00 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
9269		6	16/8	Zwangsversteigerungsvermerk	Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig.	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geographische Zuordnung

Gut

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 295.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main sowie der Metropolregion Rhein-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

Durch das westliche Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Heidelberg - Frankfurt) und 67 (Mannheim - Darmstadt). Ferner durchziehen mehrere Bundesstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 3, B 26, B 38, B 45 und B 426. Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 30 bis 40 Kilometer entfernt.

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Leicht überdurchschnittlich

Groß-Zimmern (rd. 14.400 Einwohner) ist eine Gemeinde im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Gemeinde liegt etwa 15 km östlich von Darmstadt. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Messel und die Stadt Dieburg, im Osten an die Stadt Groß-Umstadt, im Süden an die Stadt Reinheim sowie im Westen an die Gemeinde Roßdorf und die kreisfreie Stadt Darmstadt. Groß-Zimmern besteht aus den beiden Ortsteilen Groß-Zimmern und Klein-Zimmern.

Des Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des Neubaugebiets.

Objektumfeld

Die unmittelbare Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

ÖPNV-Anbindung

Die Bahnstrecke Darmstadt Ost–Groß-Zimmern und die Bahnstrecke Dieburg–Reinheim (Odenwaldbahn) sind stillgelegt und abgebaut. Groß-Zimmern verfügt über Buslinien des Rhein-Main-Verkehrsbundes (RMV). Buslinien Nr. 672 (Darmstadt - Dieburg, über Groß-Zimmern), Nr. 679 (Ober-Roden – Reinheim, über Groß-Zimmern) sowie Nr. X78 (Darmstadt – Groß-Umstadt, über Groß-Zimmern). Der Dieburger Bahnhof befindet sich rd. 6,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als leicht überdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt gut erreichbare Darmstädter Straße eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist durchschnittlich. Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

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.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine **sehr geringe** Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht überdurchschnittliches 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)

Es bestehen eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss. Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe ist nicht feststellbar.

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 nahezu rechteckig

Straßenfront ca. 17 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe ca. 27 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 keine 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

Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück als Verdachtsfläche verzeichnet.

Zitat Altlasten Auskunft vom 29. August 2024

„Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag ergibt.“

Bei dem Altstandort handelt es sich um das Betriebsgelände der ehemaligen Odenwälder Ziegel- und Baukeramik GmbH in der Darmstädter Straße 100 in Groß-Zimmern. Es wurden im Jahr 2000 eine Historische Erkundung und orientierende Untersuchungen durchgeführt und vertiefende Untersuchungen im Jahr 2010 und 2011. Mit Bescheid vom 3. Mai 2011 wurden der Untersuchung und Sanierung beim Rückbau der Bebauung und Versiegelungen zugestimmt. Der Sanierungsabschlussbericht wurde am 29.12.2012

vorgelegt und vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz geprüft. Die Sanierung des Altstandorts "Ehemalige Ziegelei" bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist erfolgreich abgeschlossen. Der Nachweis für die Eignung zur Wohnnutzung bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch ist noch nicht vollständig erfolgt (s. Nebenbestimmung Ziffer 6.4 der Zustimmung zur Sanierung vom 3. Mai 2011). Zu dem Vorgang wird eine Akte unter dem Aktenzeichen IV/Da 41.5 089a 63.61 – 4112 - beim Regierungspräsidium Darmstadt geführt“.

Wertung:

Erkenntnisse über einen konkreten Handlungsbedarf bzw. eine Sanierungsanordnung liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Vor dem Hintergrund der vorgenannten historischen Nutzung wird zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht die Wahrscheinlichkeit eines konkreten Handlungsbedarfs als gering eingestuft. Ob ein solches Gefährdungspotenzial tatsächlich vorliegt, können nur technische Gutachten klären. Für die Wertermittlung wird insofern einem altlastenfreien Zustand ausgegangen und darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Erfahrungsgemäß treten merkantile Minderwerte in aller Regel nur bei besonders gravierenden Mängeln auf, die der Sache auch nach ihrer Beseitigung als Makel anhaften oder in der allgemeinen Anschauung weiterhin die Befürchtung eines Folgeschadens aufkommen lassen. Aufgrund der sich aus den vorhandenen Eintragungen ergebenden Wertrelevanz (merkantiler Minderwert aufgrund der Eintragung im Altlastenkataster), wird ein Abschlag in Höhe von 5 % des Bodenwertes als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG`s gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) in marktgerechter Weise in Ansatz gebracht. Dieser Abschlag berücksichtigt jedoch nicht ggf. zusätzlich anfallende Entsorgungskosten.

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	<p>§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Festsetzungen im Bebauungsplan Auszug B-Plan „Alte Ziegelei 1. Änderung rechtskräftig seit Dezember 2011</p> <table><tr><td>Art der Nutzung</td><td>allgemeine Wohngebiete (WA)</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>I</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>0,35</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>0,70</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>offen</td></tr></table> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht. Die Legalität der baulichen Anlage wird daher angenommen. Die Baugenehmigung lag nicht vor.</p> <p>Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.</p>	Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)	Vollgeschosse	I	Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,70	Bauweise	offen
Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)										
Vollgeschosse	I										
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35										
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,70										
Bauweise	offen										
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	<p>Baulandreserven sind nicht vorhanden.</p> <p>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.</p>										
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 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser 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:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	2015
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	324 m ² BGF

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 2015 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 153,33 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind nach dem äußeren Eindruck die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut einzustufen.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen II. Geschosse:	
Untergeschoss:	unterkellert
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
<u>Instandhaltungszustau:</u>	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
<u>Einstufung / Zustand:</u>	nicht bekannt
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Fassade:	Putzfassade Der Sockel ist nicht verputzt. Ursache unbekannt.
<u>Instandhaltungszustau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut bis durchschnittlich
Dachgeschoss:	ausgebaut
Dachform:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Betondachstein

	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
	Geschossdecke:	Massivdecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut bis durchschnittlich
Grundrisskonzept	Erdgeschoss:	Diele, Abstellraum, Gäste WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse
	Dachgeschoss:	Flur, Abstellraum, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	nicht bekannt
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	wärmegeämmte Kunststofftür
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	nicht bekannt
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Hinweis	Weitere Angaben zur Ausstattung können in diesem Gutachten nicht wiedergegeben werden.	
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.	
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nach dem äußeren Eindruck nicht erkennbar.	
Nebengebäude/-flächen	kein Nebengebäude vorhanden	
Außenanlagen	Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.	
	Einfriedung:	Metallzaun

Zuweg: Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsf lächen bestehen aus Betonpflaster.

Hinweis: gemäß Auskunft im Ortstermin ist aufgrund eines Schadens die Zuwegung entfernt worden. Der Schaden wurde auskunftsgemäß behoben. Weitere Informationen liegen nicht vor.

Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung

Sonstiges: keine Angaben

Instandhaltungsstau: nicht bekannt

Einstufung / Zustand: gut

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): gemauerte Garage

Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Knochenverbundsteinen
Zum Wertermittlungsstichtag teilweise unbefestigt.

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

Nach dem äußeren Eindruck ist das Objekt im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres vermutlich in einem guten Zustand.

- Architektur: gut
- Bautechnik: gut
- Funktion/Zuschnitt: gut
- Grundriss: gut
- Unterhaltungszustand: nicht bekannt

Flächennachvollzug

Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden aus den vorliegenden Grundrissplänen entnommen und anhand des Lageplans plausibilisiert.

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m ² ca.
<u>Untergeschoss</u>					
Flur	0,00	x 0,00	= 5,55	1,00	5,55 m ²
Hauswirtschaftsraum	0,00	x 0,00	= 12,65	1,00	12,65 m ²
Technikraum	0,00	x 0,00	= 12,57	1,00	12,57 m ²
Kellerraum	0,00	x 0,00	= 11,92	1,00	11,92 m ²
Hobbyraum	0,00	x 0,00	= 41,23	1,00	41,23 m ²
<u>Erdgeschoss</u>					
Diele	0,00	x 0,00	= 9,74	1,00	9,74 m ²
Abstellraum	0,00	x 0,00	= 3,75	1,00	3,75 m ²
WC	0,00	x 0,00	= 2,63	1,00	2,63 m ²
Küche	0,00	x 0,00	= 18,50	1,00	18,50 m ²
Wohnzimmer	0,00	x 0,00	= 50,82	1,00	50,82 m ²
Terrasse ca.	0,00	x 0,00	= 4,25	1,00	4,25 m ²
<u>Dachgeschoss</u>					
Flur	0,00	x 0,00	= 10,67	1,00	10,67 m ²
Abstellraum	0,00	x 0,00	= 8,61	1,00	8,61 m ²
Kinderzimmer	0,00	x 0,00	= 12,72	1,00	12,72 m ²
Kinderzimmer	0,00	x 0,00	= 12,72	1,00	12,72 m ²
Zimmer	0,00	x 0,00	= 14,22	1,00	14,22 m ²
Ankleide	0,00	x 0,00	= 4,70	1,00	4,70 m ²

Summe ca:	237,25 m²
Wohnfläche	153,33 m ²
Nebenflächen UG	83,92 m ²
Summe	237,25 m ²
Nutzflächenfaktor	0,75
BGF UG bis DG ca. (zur Plausibilisierung)	316 m ³
Grundstückgröße	458 m ³
oberirdische BGF	204 m ³
wGFZ tatsächlich	0,45

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

Marktverhältnisse¹

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den ersten drei Monaten dieses Jahres erneut gesunken, allerdings nicht mehr so stark wie in den Quartalen zuvor. Die größten Preisrückgänge meldet das Statistische Bundesamt für die sieben Top-Städte. Bundesweit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im ersten Quartal dieses Jahres um durchschnittlich 5,7 % gesunken. Damit fielen sie das sechste Mal infolge, der Rückgang wird jedoch schwächer. Zunächst waren die Preise Anfang 2023 ins Minus gedreht; am deutlichsten bergab ging es seither im dritten Quartal vergangenen Jahres mit -10,3%.

Im ersten Quartal 2024 sanken die Preise laut vorläufigen Zahlen der Statistiker am stärksten in den sieben Top-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt sowie Stuttgart und Düsseldorf. Käufer zahlten dort für Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 % weniger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen waren 4,6 % günstiger. In den kreisfreien Großstädten jenseits der sieben Top-Städte gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,3% zurück, die für Wohnungen um 3,5 %. In ländlichen Gegenden verbilligten sich Häuser um 6,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, Wohnungen um 2,4 %.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

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 aktuell volatilen Marktverhältnissen. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung, Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt am Main

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 Anforderungen.

Ein Immobilienpreistrückgang im Jahr 2024/25 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zu den Vorjahren ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur²

Die momentane Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe an der Rezession treffen die Immobilienmärkte vor allem in den Aspekten der Nachfrage und der Investitionsfähigkeit. Von der Wirtschaft gingen in den letzten Jahren keine nennenswerten Wachstumsimpulse aus, gleiches gilt für die Prognose für 2024. Laut ifo Institut wird für das erste Quartal 2024 ein „Wachstumsdämpfer“ von -0,2 % erwartet, während das Gesamtjahr auf einen Vorzeichenwechsel hoffen darf und mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,7 % gerechnet wird (angepasste Schätzung, vgl. Ifo Institut 2024a und 2024c). Eine aufhellende Erwartung scheint vonseiten der Europäischen Zentralbank (EZB) zunächst vertagt, nämlich die Hoffnung auf zeitnahe Zinssenkungen noch im Frühjahr 2024 (vgl. Handelsblatt 2024).

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt vorerst gestoppt und die Dynamik geht in Richtung einer leichten Stimmungsaufhellung. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert, sodass hieraus einen „Turnaround“ zu interpretieren gewiss noch verfrüht wäre. Im Gegensatz dazu gibt der Stimmungswert der Büromarkttaktore ein weiteres Mal nach, wenn auch mit nachlassender Dynamik.

Wohnungsmarkt³

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen drastischeren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit -9,7 % und Eigentumswohnungen mit -5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preistrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den

² Quelle Immobilien-Konjunkturtrends 2024 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

³ Quelle: Statistische Bundesamt u. a.

sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Baugenehmigungen⁴

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen für Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

Investmentmarkt⁵

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 % gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendralley war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen⁶. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Demografische Entwicklung⁷

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.

⁴ Quelle Statistische Bundesamt (Destatis)

⁵ Quelle: JLL <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁶ Quelle: vdp Research

⁷ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

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

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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	445	522.000	405	598	160	1979
		200.000 - 1.115.000	110 - 1.000	301 - 1.442	100 - 250	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 1.351, KP: 15.000 - 2.583.000			Marktanteil: Südhessen 24,4 %		
Alsbach-Hähnlein	23	593.000	495	547	154	1981
		340.000 - 882.000	310 - 800	377 - 903	110 - 240	1961 - 2022
	Anzahl gesamt: 55, KP: 200.000 - 2.583.000			Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,0 %		
Babenhausen	41	499.000	335	567	155	1986
		280.000 - 703.000	210 - 390	341 - 1.188	110 - 248	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 102, KP: 15.000 - 975.000			Marktanteil: Kreis 7,5 %, Südhessen 1,8 %		
Bickenbach	6	473.000	570	477	159	1974
		350.000 - 645.000	490 - 650	362 - 701	118 - 190	1969 - 1980
	Anzahl gesamt: 19, KP: 150.000 - 819.000			Marktanteil: Kreis 1,4 %, Südhessen 0,3 %		
Dieburg	15	594.000	485	626	177	1975
		422.000 - 783.000	320 - 625	343 - 881	110 - 250	1960 - 1987
	Anzahl gesamt: 42, KP: 242.000 - 1.120.000			Marktanteil: Kreis 3,1 %, Südhessen 0,8 %		
Eppertshausen	11	578.000	430	615	166	1974
		403.000 - 725.000	350 - 525	422 - 939	100 - 250	1963 - 1986
	Anzahl gesamt: 36, KP: 220.000 - 1.105.000			Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,6 %		
Erzhausen	10	572.000	635	534	154	1977
		394.000 - 875.000	575 - 675	338 - 725	110 - 231	1960 - 1991
	Anzahl gesamt: 27, KP: 170.000 - 875.000			Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %		
Fischbachtal	10	512.000	200	595	154	1994
		370.000 - 745.000	160 - 230	397 - 908	110 - 210	1967 - 2019
	Anzahl gesamt: 27, KP: 101.000 - 1.434.000			Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %		
Griesheim	15	604.000	700	497	153	1977
		410.000 - 780.000	600 - 850	314 - 771	104 - 210	1964 - 1996
	Anzahl gesamt: 54, KP: 275.000 - 920.000			Marktanteil: Kreis 4,0 %, Südhessen 1,0 %		
Groß-Bieberau	14	484.000	255	714	180	1983
		313.000 - 639.000	150 - 380	360 - 1.047	105 - 250	1960 - 2005
	Anzahl gesamt: 35, KP: 160.000 - 720.000			Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,6 %		
Groß-Umstadt	43	452.000	270	683	159	1976
		225.000 - 775.000	170 - 460	331 - 1.411	100 - 240	1961 - 2021
	Anzahl gesamt: 111, KP: 75.000 - 1.899.000			Marktanteil: Kreis 8,2 %, Südhessen 2,0 %		
Groß-Zimmern	19	520.000	325	598	145	1979
		345.000 - 745.000	220 - 420	362 - 989	101 - 248	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 63, KP: 120.000 - 941.000			Marktanteil: Kreis 4,7 %, Südhessen 1,1 %		
Messel	6	525.000	430	542	172	1982
		330.000 - 699.000	370 - 480	400 - 761	138 - 217	1965 - 2016
	Anzahl gesamt: 20, KP: 309.000 - 735.000			Marktanteil: Kreis 1,5 %, Südhessen 0,4 %		
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 49 Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle



**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 202663610-1

Erstellt am 05.09.2024

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:	Groß-Zimmern
Gemarkung:	Groß-Zimmern
Lage:	An der Ziegelei 12
Katasterangaben:	Flur 14, Flurstück 16/8
Amtliche Fläche:	458 m ²
Bodenrichtwert:	525 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)

Angaben aus der Antragstellung:

Immobilientyp:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr:	2015
Wohnfläche:	159 m ²
Grundstücksfläche:	458 m ²
Ausstattung:	mittel

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

**Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2024
660.000 €**

Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München, wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

Mittelbare Vergleichswerte

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen null. Die inserierten Kaufpreise ermöglichen einen guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort	Art	Baujahr	Zeitraum
Groß-Zimmern	EFH	2000 bis 2020	2020 - 2024

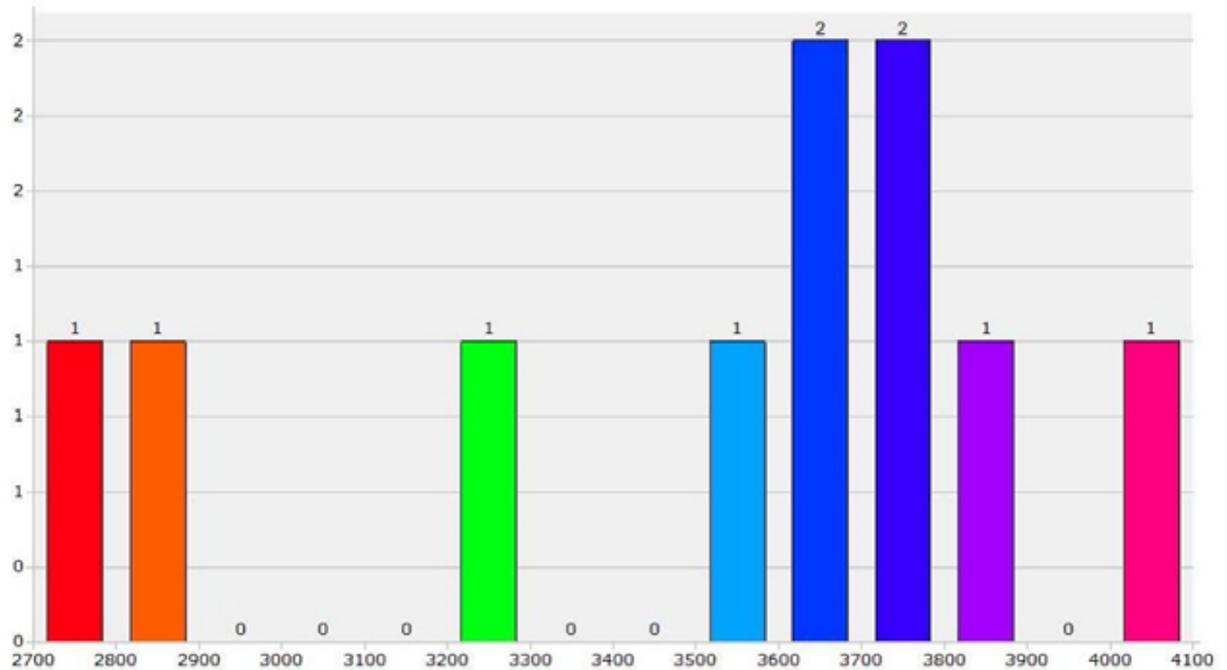
Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstücksgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergibt sich der nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Angebotspreis.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte		Preis je m ²	Durchschnitt	Durchschnitt	Summe	Summe
	gesamt	ausgew.	Wfl. €	Wfl. m ²	Kaufpreis €	Wfl. m ²	Kaufpreis €
EFH	12	10	3.453	246	851.250	2.465	8.512.500
DHH	0	0	0	0	0	0	0
RH	0	0	0	0	0	0	0
REH	0	0	0	0	0	0	0
EFH+ELW	0	0	0	0	0	0	0
VIL/BUN	0	0	0	0	0	0	0
DH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0
BHS	0	0	0	0	0	0	0
MFH	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	12	10	3.453	246	851.250	2.465	8.512.500

Typ: EFH, EFH+ELW

Anzahl Objekte

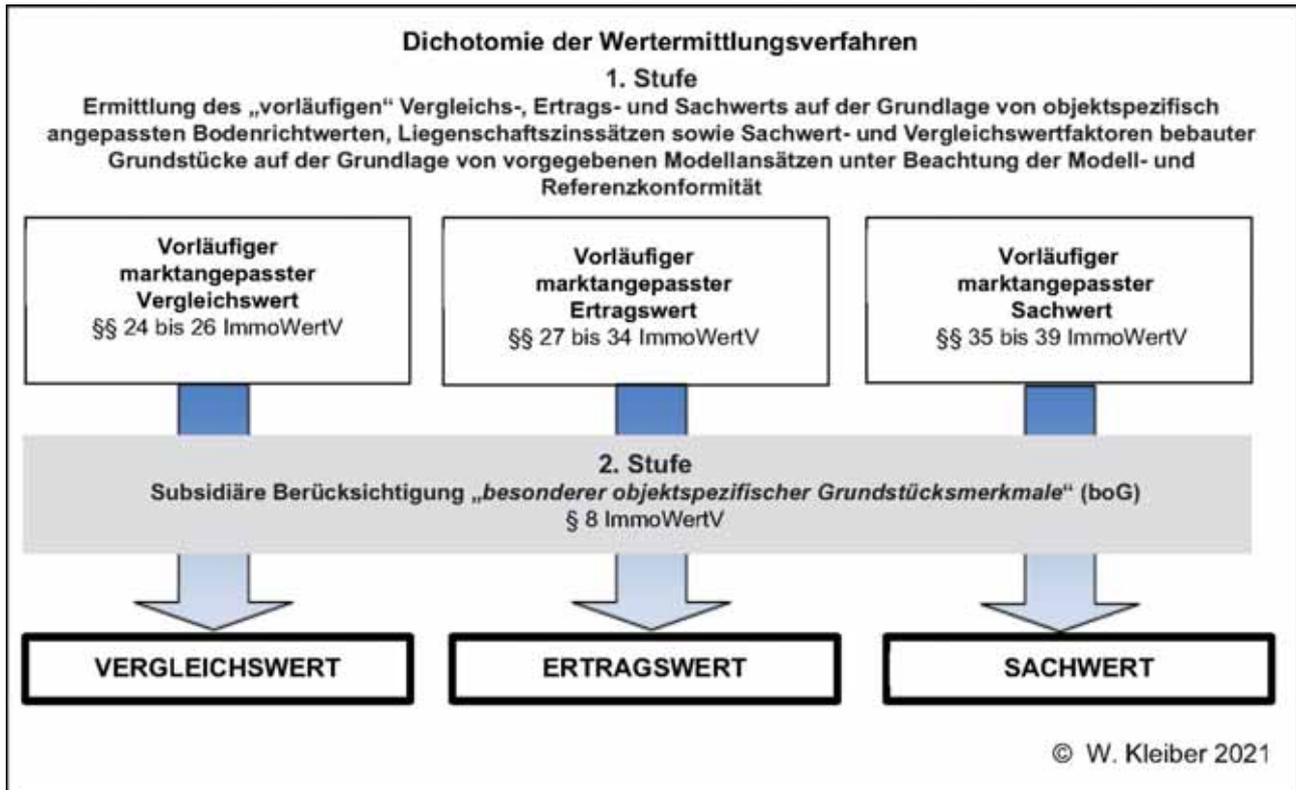


Typ: EFH, EFH+ELW

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zl.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaufpreis €	€/m²	Bj	Sonstiges	Datum	Quelle	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	6,0	200	725	739.000	3.695	2007		20.07.2020	IMNET	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	7,0	290	637	1.090.000	3.759	2007		17.01.2022	SCOUT	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	6,5	250	615	929.000	3.716	2017	PF	11.06.2024	IMMWE	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	6,0	173	579	0	0	2000		01.07.2024	IMMWE	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	6,0	173	579	0	0	2000		01.07.2024	SCOUT	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	5,0	185	554	649.500	3.511	2005		20.03.2020	SCOUT	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	6,0	185	511	720.000	3.892	2016		25.04.2024	ebay	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	9,0	312	510	860.000	2.756	2010		30.06.2020	IMNET	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	4,0	190	460	695.000	3.658	2004		02.04.2021	ebay	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	7,0	334	434	1.090.000	3.263	2007		17.10.2021	SCOUT	
64846	Groß-Zimmern-Klein-Zimmern		DA	EFH	5,0	209	423	850.000	4.067	2009		22.10.2023	IMMWE	
64846	Groß-Zimmern		DA	EFH	0,0	310	0	890.000	2.871	2010		30.05.2020	CRPo	
Summenwerte:	Wfl.:	2.811 m²	Kaufpreis:	8.512.500 €									Anzahl Objekte:	12
Durchschnittswerte:	Wfl.:	246 m²	Kaufpreis:	851.250 €									Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis	
			je m²:	3.453 €/m²										

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 ImmoWertV⁸

⁸ 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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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. Nach den in der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Wahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. 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.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen so auch hier aus.

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. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

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 458	458	500,00					Ja	229.000

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

BODENWERT (gesamt)

229.000

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 458

Bodenrichtwert: 525,00 EUR/m²
 Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, / Stand: 1. Januar 2024
 - 5,00% = 26,25 EUR/m² (Merkantiler Minderwert)
 = 498,75 EUR/m²

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 Bodenrichtwertzone⁹

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 525,00 €/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

10820013

Entwicklungszustand

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

⁹ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (wGFZ) ¹⁰ 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	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.
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

¹⁰ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

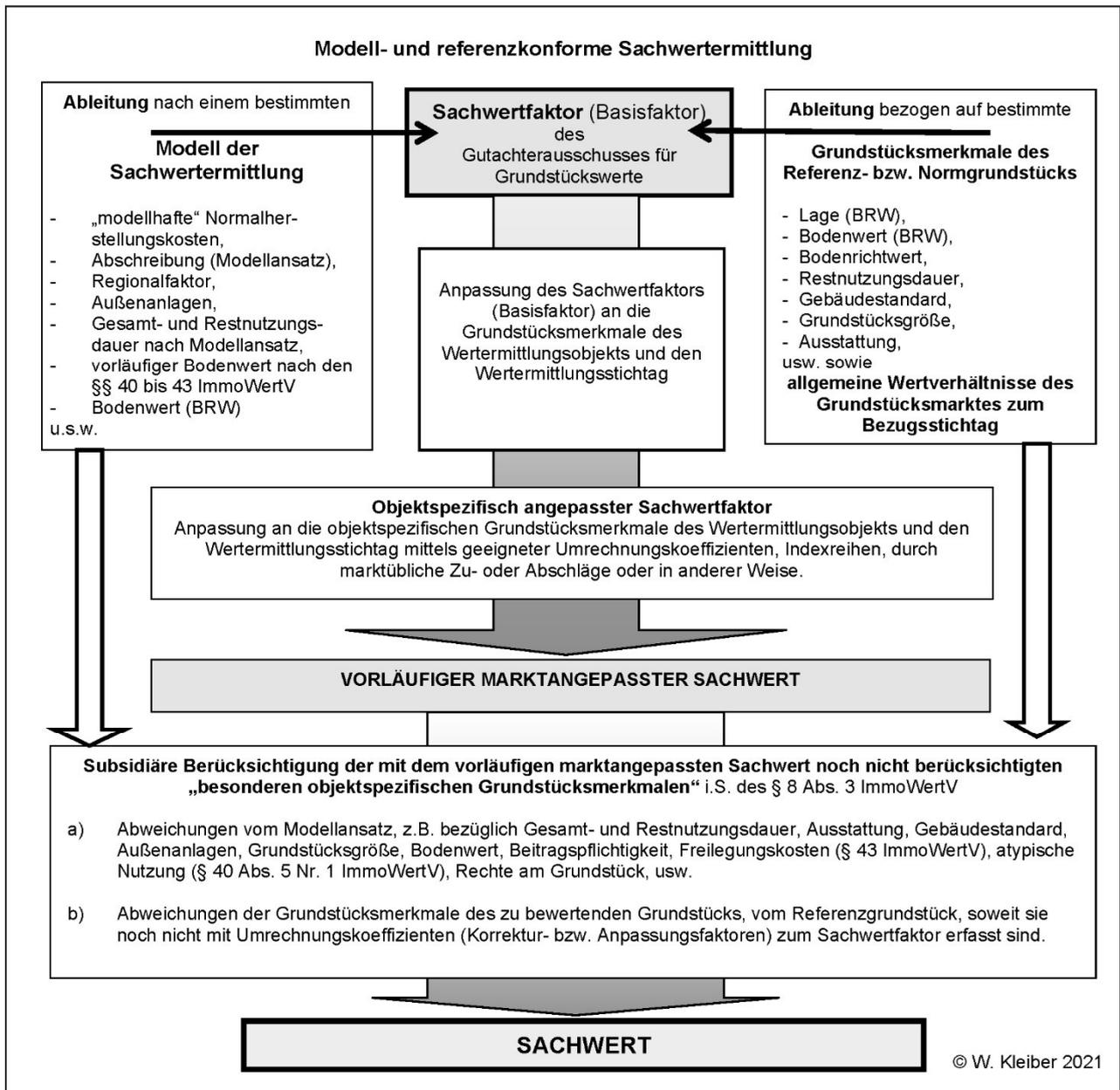
immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 500,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert 229.000 €.

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.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Grundstücksteifl. Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	2015	70	61	324,00 m ² BGF	1.302	17,00	Linear	12,86	430.089
2	Garage	1	2015	70	61	40,00 m ² BGF	405	17,00	Linear	12,86	16.516

Σ 446.605

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8620

alterswertgeminderte Herstellungskosten	446.605 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 22.330 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	468.935 EUR
+ Bodenwert	229.000 EUR
vorläufiger Sachwert	697.935 EUR

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

vorläufiger Sachwert	697.935 EUR
± Marktanpassung	-2,50 % -17.449 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	680.486 EUR
Sachwert (gerundet)	680.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschoss: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			1,0			5	35,65
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 713

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: 713 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 713 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8270 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.302 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
 Ausstattungsstufe: 3,00
 tabellarische NHK: 218 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 218 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8620 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 405 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 m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
Beschreibung						
1 UG bis DG	3,00	12,00	9,00		324,00	324,00
Summe Einfamilienhaus						324,00
2 Garage	1,00	8,00	5,00		40,00	40,00
Summe Garage						40,00

Summe (gesamt)

364,00 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 Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- 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 Bereiche 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 berücksichtigt.

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 NFF¹¹ (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)¹² 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, Außentüren 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 eingeordnet¹³. 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

¹¹ 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

¹² Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

¹³ 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 2¹⁴ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA¹⁵) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die

¹⁴ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

¹⁵ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

Feststellung 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 61 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.

**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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² 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	ab 700 €/m ²
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---
300.000	1,05	1,16	1,31	1,42	1,48	1,44	1,39	1,27
350.000	1,03	1,11	1,25	1,33	1,37	1,36	1,31	1,22
400.000	1,00	1,08	1,19	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18
450.000	0,98	1,05	1,15	1,19	1,20	1,22	1,19	1,15
500.000	0,97	1,02	1,11	1,14	1,14	1,17	1,14	1,12
550.000	0,95	0,99	1,07	1,09	1,09	1,12	1,10	1,09
600.000	0,94	0,97	1,04	1,05	1,04	1,08	1,06	1,07
650.000	0,93	0,95	1,01	1,02	1,00	1,05	1,03	1,05
700.000	0,92	0,93	0,99	0,98	0,96	1,02	1,00	1,03
750.000	---	0,92	0,97	0,95	0,93	0,99	0,97	1,01
800.000	---	---	0,95	0,93	0,90	0,96	0,95	0,99
850.000	---	---	---	---	---	0,94	0,93	0,98
900.000	---	---	---	---	---	---	0,91	0,97
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	47	101	90	91	89	92	81	51
Bestimmtheitsmaß R ²	0,05	0,19	0,21	0,3	0,38	0,26	0,32	0,18
Standardabweichung SWF	± 0,24	± 0,26	± 0,24	± 0,24	± 0,19	± 0,19	± 0,18	± 0,14
Ø vorl. Sachwert €	325.000	359.000	437.000	451.000	484.000	499.000	564.000	654.000
Ø Grundstücksgröße m ²	870	760	685	570	565	525	515	520
Ø BRW angepasst €/m ²	90	150	250	355	450	560	640	830
Ø wirtschaftl. RND Jahre	32	30	35	34	31	30	32	30
Ø Standardstufe	2,6	2,5	2,7	2,7	2,6	2,5	2,6	2,5
Ø Bruttogrundfläche m ²	370	395	385	360	370	340	360	370
Ø Wohnfläche m ²	160	175	175	165	170	155	165	160
Ø Wert Nebengebäude €	9.100	9.400	11.000	10.200	7.400	8.000	9.300	8.400
Ø Wert Außenanlage €	11.900	11.700	12.800	11.900	10.900	9.800	11.200	10.700
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	30	35	39	46	51	54	63
Ø Kaufpreis €/m ² -WF	2.180	2.380	3.050	3.420	3.480	3.920	3.880	4.470
Min - Max KP €/m ² -WF	910 - 4.980	910 - 5.220	1.170 - 5.870	1.440 - 5.450	1.440 - 6.000	1.770 - 6.300	1.770 - 6.300	2.310 - 7.180
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 0,26 zeigt eine mittelmäßige bis unerheblich Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne verdeutlichen die erhebliche Streuung der Daten.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Soweit lediglich die durchschnittliche Standardabweichung von $\pm 0,19$ rechnerisch zugrunde gelegt wird, ist ein Sachwertfaktor von

Durchschnittlicher Sachwertfaktor	1,02
Standardabweichung	0,19
Sachwertfaktor von	1,21
Sachwertfaktor bis	0,83

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 Anforderungen¹⁶.

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.

¹⁶ 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 -2,50 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	680.486
Wohnfläche	153,33
EUR/m ² Wfl.	4.438

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

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der vermutlich guten Ausstattung 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Sachwert (vor Marktanpassung)	697.935
Bodenwertanteil	229.000
Außenanlagen	22.330
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)	446.605

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit die Beträge

für den Rohbauanteil	0,45	200.972
für den Ausbauanteil	0,55	245.633

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnte. Für den Zweck der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

Rohbaus von ca.	0,10	200.972
Ausbau von ca.	0,15	245.633

Somit ergibt sich ein Rohbauanteil	20.097
und ein Ausbauanteil von:	36.845

Summe Sicherheitsabschlag	56.942
----------------------------------	---------------

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		229.000
	Sachwert		680.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang rd.	8,39%	57.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		620.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.		4.040
Mietfläche	Wohnfläche		153,33m ²
	Nutzfläche		
	Σ		153,33m ²

Wertermittlung für das Grundstück An der Ziegelei 12
64846 Groß-Zimmern

Wertermittlungsstichtag 03.09.2024

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:

620.000 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, 09.09.2024

Oliver M. Margraf

11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

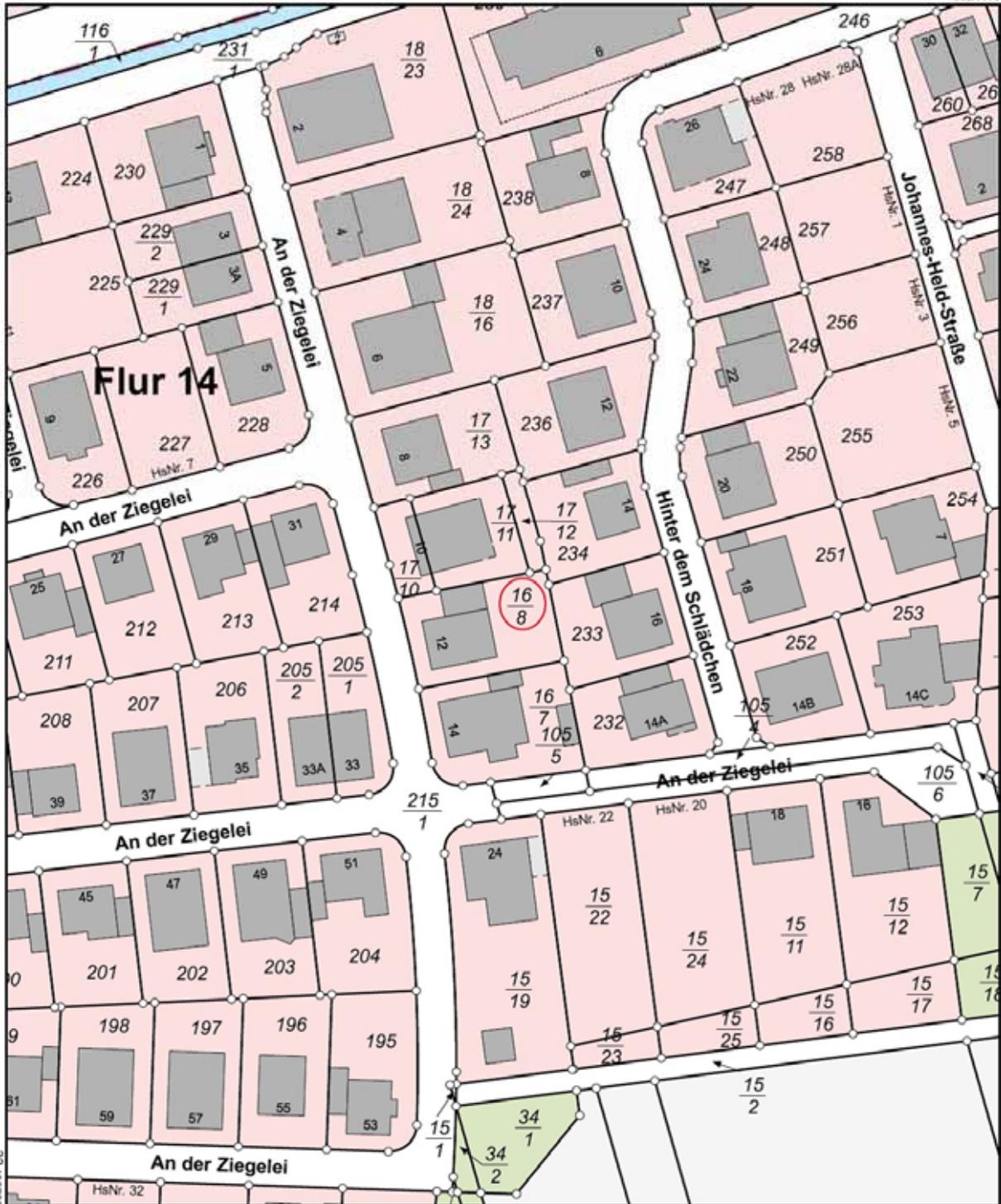
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

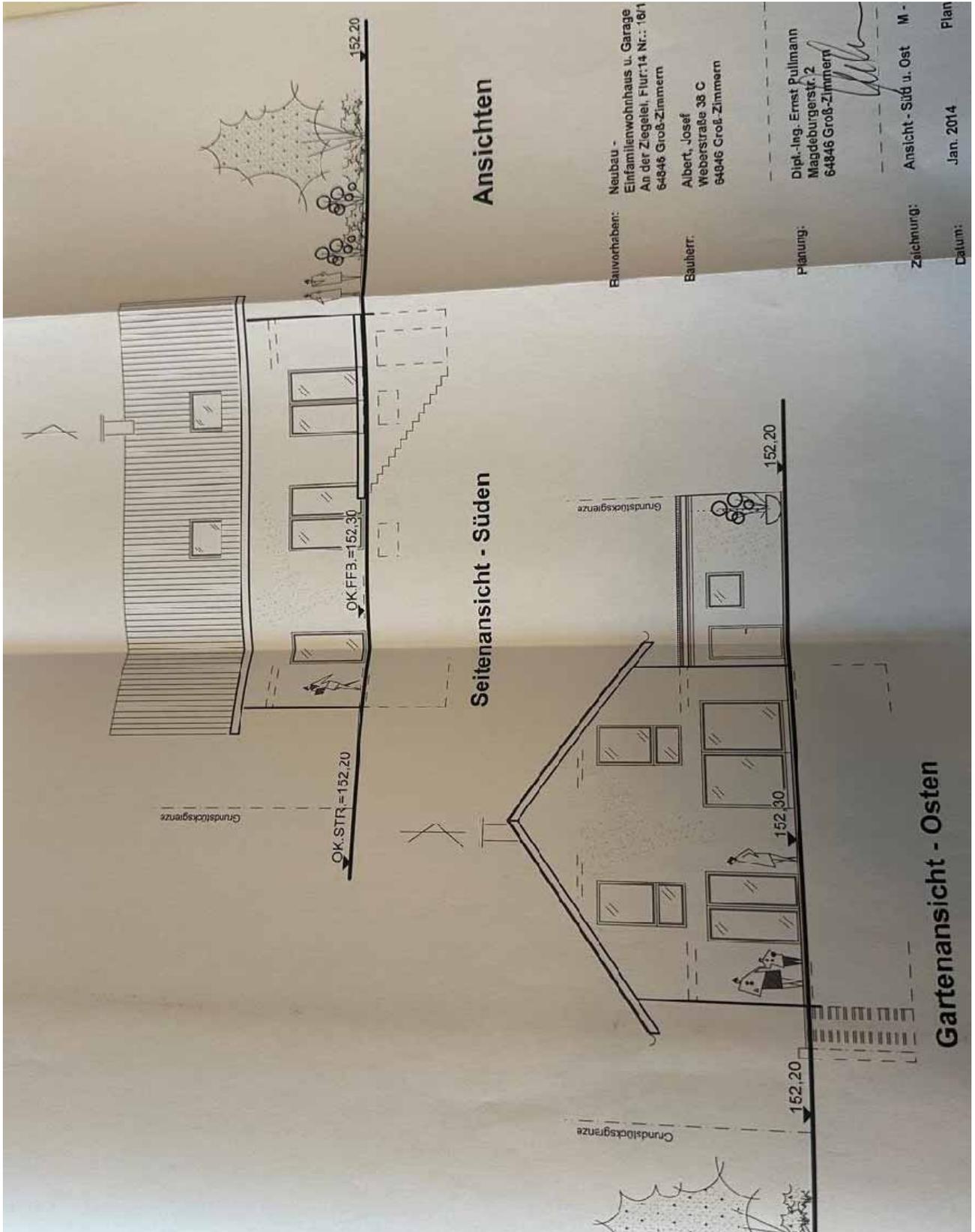
Erstellt am 05.09.2024
Antrag: 202663619-2

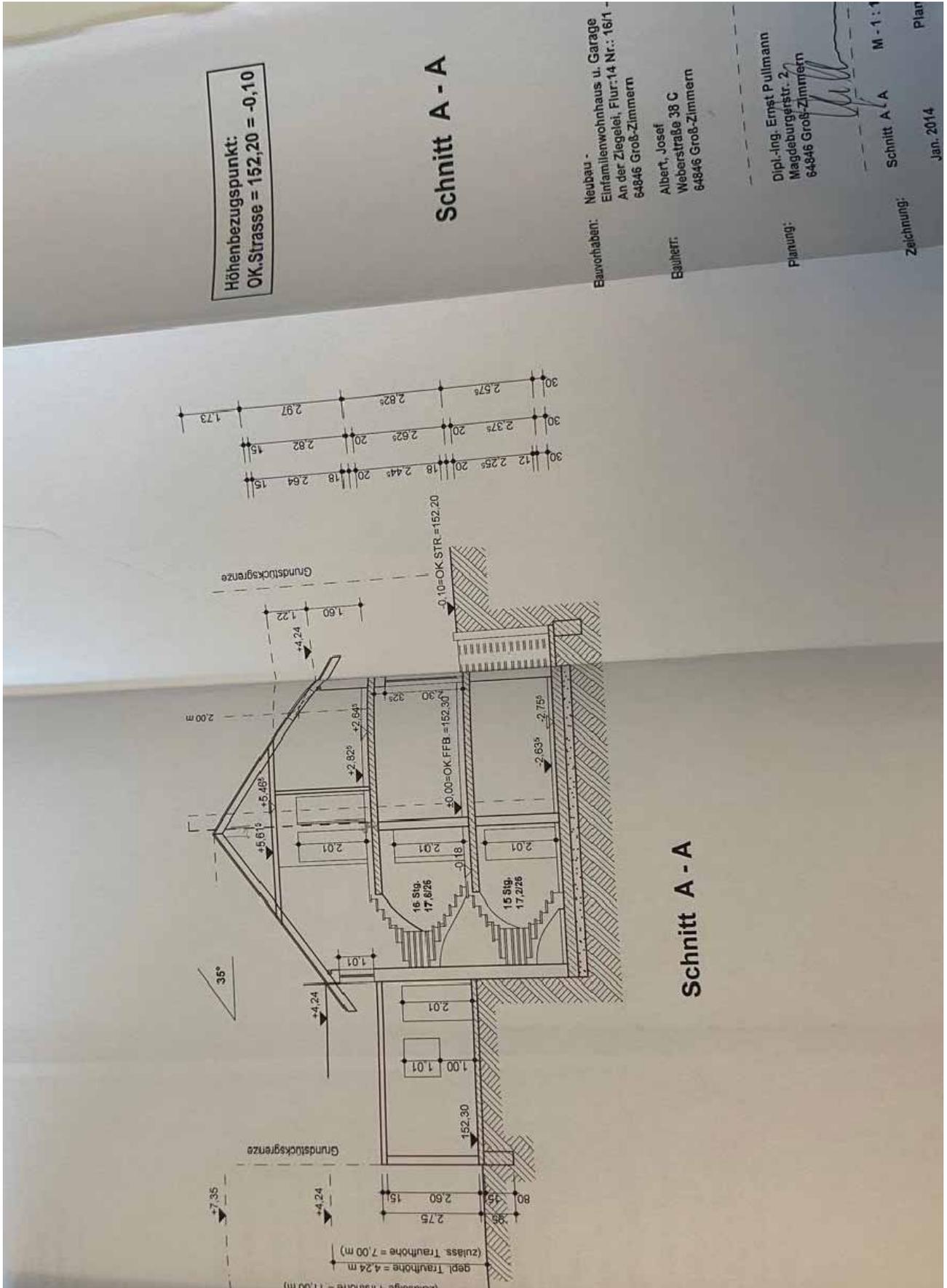
Flurstück: 16/8
Flur: 14
Gemarkung: Groß-Zimmern

Gemeinde: Groß-Zimmern
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

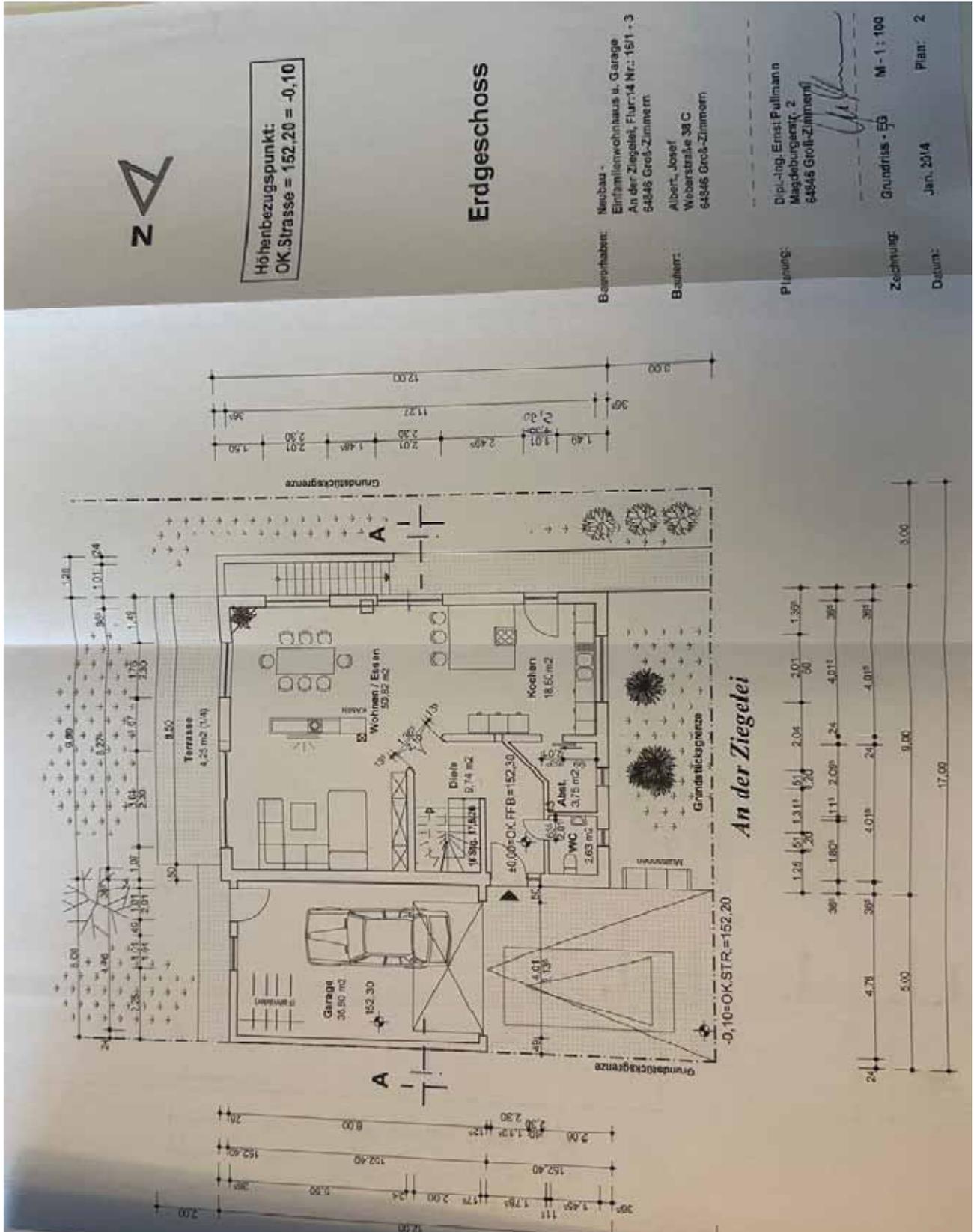
5524410

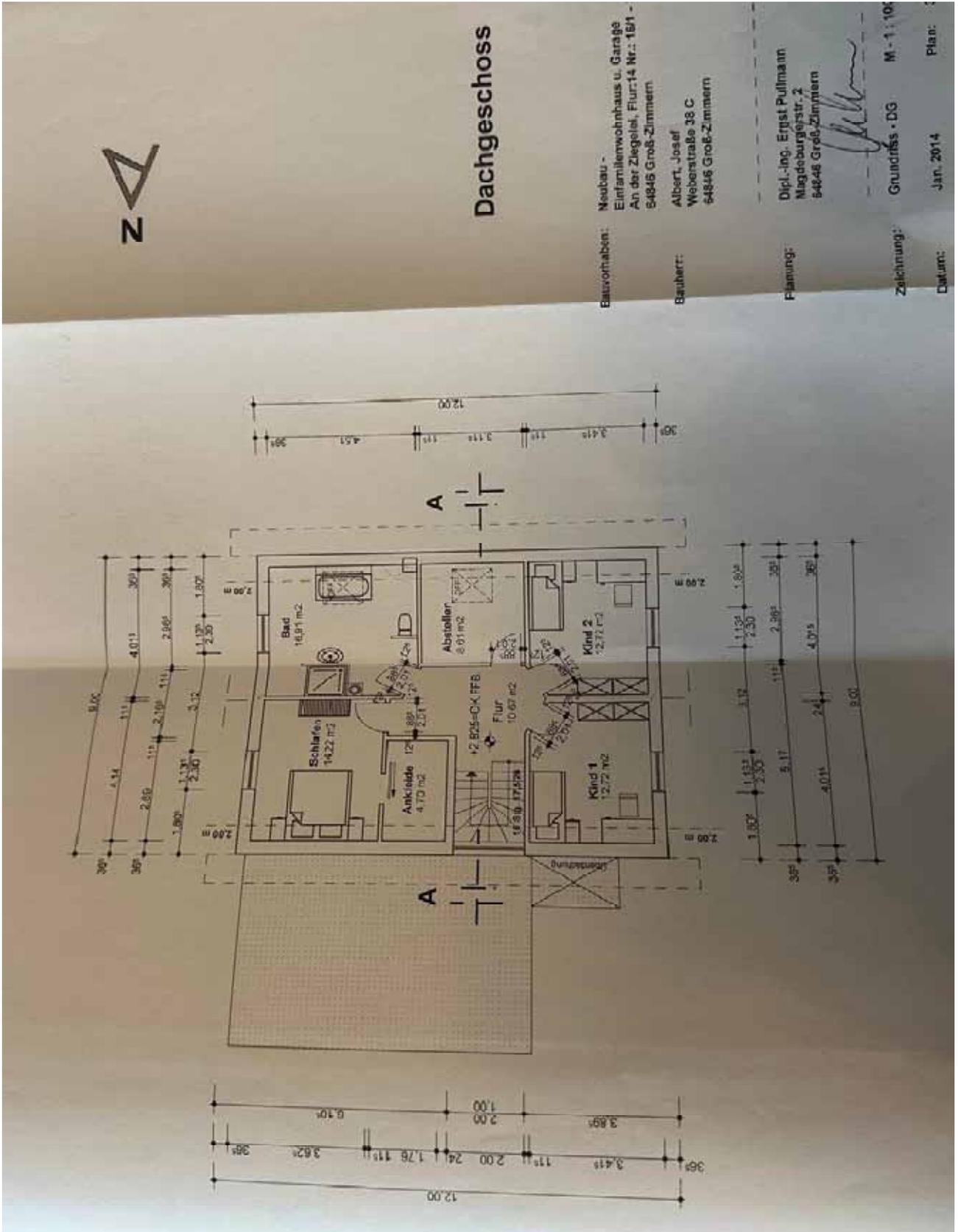












Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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 allgemeingültige 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 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	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-ImmobiliengeschäftsRating
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.

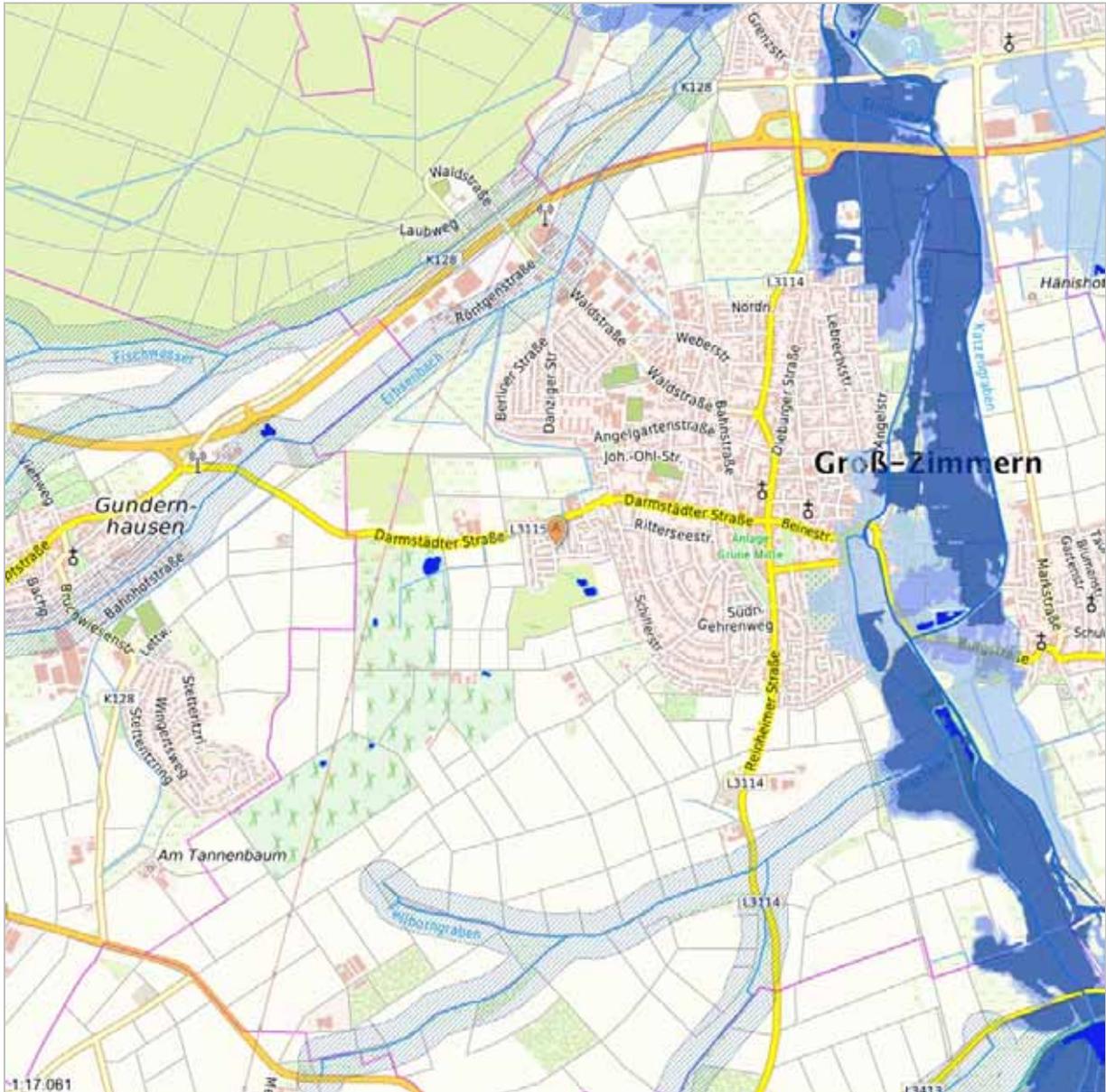
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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.

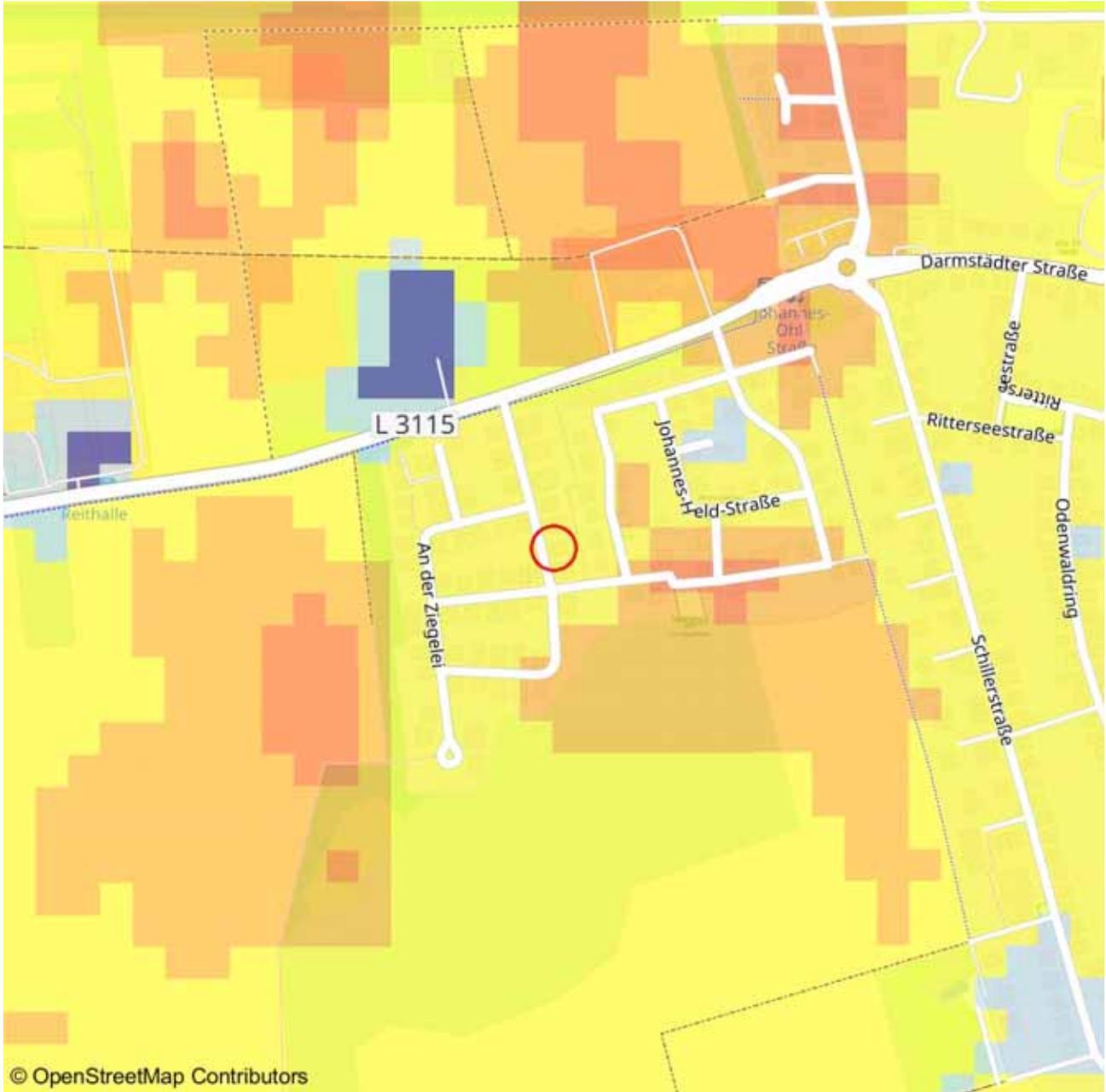


Gefährdungsklasse der Objektadresse

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.



Gefährungsklasse 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.)

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

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)

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

HypZert 