

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000027

## Einfamilienhaus

PLZ, Ort	<b>64839 Münster b Dieburg</b>
Straße	Robert-Koch-Str. 34
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 45/24
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	17.04.2025
Qualitätsstichtag	17.04.2025



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**500.000 EUR**

23,3-fache Jahresrohertrag  
2.840 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 82 Seiten mit 112890 Zeichen (126321 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 602 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstück 583) in guter Lage von Münster (Landkreis Darmstadt-Dieburg) innerhalb des östlich gelegenen Wohngebiets. Das Grundstück ist bebaut mit einem 1981 erstellten Einfamilienhaus. Das unter Satteldach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 175,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Lage, die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut bis mittel einzustufen.

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

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	331.100
	Sachwert	503.000
	Ertragswert	502.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>500.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	2.840
	x-fache Jahresmiete	23,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	4,30%
	Nettorendite (ReE/x)	3,50%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	175,78m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	175,78m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	21.478
	Jahresreinertrag	17.488
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	18,57%
	Gewerbe	
	i.D.	18,57%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.			
19. Dezember 2024			
Dieburg			
Münster			
Eigentümer/in			
Grundbuchauszug vom			
Amtsgericht			
Grundbuch von			
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
2	14	583	602,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche:		Nebenfläche 1:		Nebenfläche 2:	rentierl.	
	m² x EUR/m²	+	m² x EUR/m²	+	m² x EUR/m²	Anteil:	Bodenwert:
Flurstück							
583	602	550,00				Ja	331.100 EUR
Grundstücksfläche lt. Grundbuch							602,00 m²
davon zu bewerten							602,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1981	70 Jahre	26 Jahre	387,03 m² BGF
Garage	1981	70 Jahre	26 Jahre	38,94 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus	175,78 m²	0 m²
Garage	0 m²	0 m²
	Σ 175,78 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		175,78 m²

## SWOT-Analyse

### Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

#### Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität

#### Schwächen

- das Gebäude weist eine teilmodernisierte Ausstattung auf
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

#### Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung
- Weiter-/Nachvermietung

#### Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen der geopolitischen Unruhen
- Entwicklung der Kapitalmarktzinsen
- Abschwächung des Marktes mit sinkenden Mieten und Kaufpreisen

#### Vermietbarkeit

##### leicht überdurchschnittlich

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

#### Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

##### durchschnittlich

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern übersteigt das Angebot. Es kann dauerhaft von einer durchschnittlichen Nachfrage ausgegangen werden.

#### Drittverwendungsfähigkeit

##### durchschnittlich

Im Hinblick auf die Nachfragesituation für Einfamilienwohnhäuser in dieser Lage ist ein ausreichend großer Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.

#### Objektspezifisches Risiko

##### normal

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objektrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	6
	Ortstermin und Besichtigung.....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	10
	Lagebeschreibung.....	10
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung.....	15
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene.....	19
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	23
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	27
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	29
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	30
	Methodik der Sachwertermittlung.....	30
	Sachwertermittlung.....	31
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	35
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	43
10.	Ermittlung des Ertragswertes.....	46
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	46
	Ertragswertermittlung.....	47
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	49
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	56
12.	Fragen des Amtsgerichts.....	58
13.	Anlagenverzeichnis.....	59
	Fotodokumentation.....	59
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	66
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	71
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	75
	Abkürzungsverzeichnis.....	76
	Literaturverzeichnis.....	80

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Dieburg
<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	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

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

<b>Sachverhaltsfeststellungen</b>	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.
-----------------------------------	--

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.

<b>Beschreibungen</b>	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 bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
-----------------------	---

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.

#### **Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

#### **Urheberrecht, Haftung**

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

## Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 17.04.2025  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 17.04.2025 besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

## Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden	aus 1979			
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				31.03.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				06.01.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	internet-recherche			
Flurkarte	vorhanden				17.04.2025
Flächenberechnungen	vorhanden	gem. Grundrissplan			
Grundbuchblatt	vorhanden				19.12.2024
Grundrissplan	vorhanden	aus 1979			
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 03357038	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025

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 19. Dezember 2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	4202	2	Münster	14	583	602,00

Gesamtfläche 602,00 m²  
**davon zu bewerten: 602,00 m²**

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 19. Dezember 2024 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

#### Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

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
4202	1	2	583	Vormerkung, Rückauflassungsvormerkung	ohne Wert- einfluss	
4202	2	2	583	Sonstiges, Zwangsversteigerungsvermerk	ohne Wert- einfluss	

#### 4. Beschreibung und Beurteilung

##### Lagebeschreibung

##### Makrolage

##### Geografische Zuordnung

##### Gut

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

##### Überregionale Verkehrsanbindung

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.

##### Strukturdaten

Gemeinde: Münster, Hessen  
Landkreis Darmstadt-Dieburg  
Einwohner: rd. 14.570  
Gewerbesteuerhebesatz = 380 %  
Grundsteuerhebesatz B = 528 %  
Kaufkraftkennziffer = 99,7  
Umsatzkennziffer = 99,9  
Zentralitätskennziffer = 44,5

##### Mikrolage

##### Gemeinde / Stadtteil / Straße

##### Durchschnittlich

Münster ist eine Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg in Hessen und zeichnet sich durch seine räumliche Lage am südöstlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes aus. Trotz des ländlichen Charakters bietet Münster gute Anbindung in die umliegenden Ballungsgebiete Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg. Die Gemeinde besteht aus drei Ortsteilen (Münster, Altheim und Breitefeld). Münster grenzt an die Gemeinden Eppertshausen und Messel sowie an die Städte Babenhausen, Dieburg und Groß-Umstadt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich des Ortszentrums. Die Zufahrt erfolgt über die Albert-Schweizer-Straße in die nach Süden abzweigende Robert-Koch-Straße.

##### Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von überwiegend Wohnimmobilien mit bis zu zwei Vollgeschossen.

##### Umwelteinflüsse

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

##### Straßenart

Anliegerstraße

##### Verkehr

mit relativ geringem Straßenverkehr

##### ÖPNV-Anbindung

Münster liegt an der Rodgaubahn (Frankfurt–Dreieich–Buchsschlag–Rödermark/Ober-Roden–Dieburg). Zudem verkehren ab Münster die Buslinien 679, 674 in Richtung Rödermark, Dieburg, Reinheim und die Buslinien 684 und 674 (über Dieburg) nach Darmstadt.

Der Bahnhof liegt rd. 1,5 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.

<b>Straßennetz</b>	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als leicht überdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die Bundesstraße B26 und B45 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
<b>Parkplatzsituation</b>	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist durchschnittlich. Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.
<b>Versorgungsmöglichkeiten</b>	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
<b>Hochwassergefährdung</b>	<p>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.</p> <p>Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine <b>sehr geringe</b> Gefährdung.</p>
<b><u>Beurteilung der Standortqualität</u></b>	<p>In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist.</p> <p>Das Straßenbild ist insgesamt normal, der Gebäudezustand der Umgebungsbebauung ist durchschnittlich. Es sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden.</p> <p>Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss. Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe ist nicht feststellbar.</p>

## Grundstücksbeschreibung

<b>Grundstücksmerkmale</b>	<p>Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Lage und Strukturmerkmale</li><li>• Maß der baulichen Nutzung</li><li>• Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</li><li>• Ausformung, Topografie, Zuwegung</li><li>• Planerische Darstellung</li><li>• Anderweitige Nutzungsmöglichkeit, die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen</li></ul>
<b>Flurstücksnachvollzug</b>	<p>Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.</p>
<b>Grundstücksform</b>	<p>nahezu rechteckig</p>
<b>Straßenfront</b>	<p>ca. 27 m (entlang der Erschließungsstraße)</p>
<b>Mittlere Tiefe</b>	<p>ca. 22 m</p>
<b>Topografische Lage</b>	<p>nahezu eben</p>
<b>Höhenlage zur Straße</b>	<p>Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.</p>
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	<p>Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.</p>
<b>Erschließung</b>	<p>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 ausgebauten 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.</p>
<b>Altlastenverdacht</b>	<p>Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.</p> <p>Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.</p>
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	<p>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,</p>

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 vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind 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**

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

**Flächennutzungsplan**

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Baurecht**

Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans „Im Schöll II rechtskräftig seit 08/1976.

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (wGFZ)	0,50
Bauweise	offen

Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

**Mögliche bauliche Erweiterbarkeit**

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

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

**Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

**Baugenehmigung**

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

**Anmerkung**

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

## Gebäudebeschreibung

### 1 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):	1981
Ausstattungsstufe:	mittel (2,86)
Gebäudemaß / Anzahl:	387 m² BGF

### Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1981 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus verfügt über ca. 175,78 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut bis mittel einzustufen.

### Konstruktion

Anzahl der oberirdischen II. Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert  
aus Mauerwerk

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Dachgeschoss: ausgebaut

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

	Geschossdecke:	Massivdecke
	Instandhaltungsstau:	überwiegend renoviert
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
<b>Grundrisskonzept</b>	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Diele Gästezimmer Dusche Flur Esszimmer Küche Kaminzimmer Wohnzimmer Terrasse
	Dachgeschoss:	Diele Kinderzimmer Kinderzimmer Bad Arbeitszimmer Schlafzimmer Balkon
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	Instandhaltungsstau:	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
<b>Ausstattung allgemein</b>	Hauseingangstür:	hochwertige Eingangstüren mit Stahl- / Aluminiumbeschichtung
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fenster:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	überwiegend große Fensterflächen mit guter Besonnung und Belüftung
<b>Technische Gebäudeausrüstung</b>	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	Viessmann

Herstellungsjahr:	älter als 30 Jahr erneuerungsbedürftig
Heizung Brennstoff:	Öl
Heizung (Details):	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
	Untersuchungsergebnisse der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
Besondere Bauteile Einrichtungen	keine wesentlichen

#### **Energetische Gebäudequalität**

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

#### **Modernisierung**

Nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar, ist mit Ausnahme der Dacheindeckung die Liegenschaft letztmalig vor mehr als 20 Jahren renoviert worden. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 559 BGB konnten nicht festgestellt werden.

#### **Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Instandhaltungsstau:

- Fassade: Mangelnde Wärmedämmung.
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Bodenbeläge
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Wandbeläge.
- Innenausbau: Malerarbeiten und Dekorationsbedarf.
- Innenausbau: Abgenutzte oder veraltete Sanitäreinrichtungen.
- Haustechnik: Veraltete Elektroinstallationen.
- Haustechnik: Veraltete Heizung oder Warmwassersysteme.
- Energetische Gebäudequalität: Die Heizungs- und Warmwasserleitungen sind nicht isoliert.
- Energetische Gebäudequalität: Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.
<b>Nebengebäude/-flächen</b>	kein Nebengebäude vorhanden
<b>Außenanlagen</b>	<p>Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Naturstein.</p> <p>Einfriedung: Mauer Metallzaun</p> <p>Freiflächen / Zuweg: Naturstein oder Betonpflaster</p> <p>Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung</p> <p><u>Instandhaltungsstau:</u> augenscheinlich keiner erkennbar</p> <p><u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich</p>
<b>Pkw-Stellplatz (-plätze)</b>	<p>Garage(n): Einzelgarage: Stellplatz für zwei Fahrzeuge.</p> <p>Außenstellplatz(-plätze): Naturstein</p> <p>Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar</p> <p><u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich</p>
<b>Beurteilung Objektqualität</b>	<p>Durchschnittlich</p> <p>Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen durchschnittlichen Zustand.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Architektur: durchschnittlich</li><li>• Bautechnik: leicht unterdurchschnittlich</li><li>• Funktion / Zuschnitt: durchschnittlich</li><li>• Grundriss: leicht überdurchschnittlich</li><li>• Unterhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich</li></ul>

## Ausstattung Geschoss- / Raumebene

### Unter- bis Dachgeschoss

Wandbeläge:	verputzt und gestrichen tapeziert in den Feucht- und Nassräumen gefliest
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Marmor Parkett Fliesen
Deckenflächen:	tapeziert Holzdecke
Innentür(en):	durchschnittliche Holztür (en)
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

### Wohnzimmer

Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	Parkett
Deckenflächen:	Holzdecke
Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Instandhaltungsstau:	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

### Schlaf-/Kinderzimmer

Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge
Deckenflächen:	tapeziert
Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Instandhaltungsstau:	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

## Kaminzimmer

Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	Marmor
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen Holzapplikationen
Zimmertür:	hochwertige Holztür (en)
Sonderausstattung:	Kamin
Instandhaltungsstau:	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

## Bad

Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche
Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
Bad Sanitäröbekte:	farbige Sanitäröbekte
Bodenbeläge:	Fliesen
Bad Deckenflächen:	Holzdecke
Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Instandhaltungsstau:	nicht renoviert
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich bis mäßig

## Küche

Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	Fliesen
Deckenflächen:	gestrichen
Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

## Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) entnommen und für in Ordnung empfunden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m² ca.
<b><u>Untergeschoss</u></b>					
Kellerraum (keine Flächenangaben)	0,00	x	0,00	=	0,00
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	0,00
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	0,00
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	0,00
Kellerraum	0,00	x	0,00	=	0,00
Flur	0,00	x	0,00	=	0,00
Dusche			0,00	0,97	0,00 m²
Heizungsraum			0,00	0,97	0,00 m²
<b><u>Erdgeschoss</u></b>					
Diele	0,00	x	0,00	=	8,30
Gästezimmer	0,00	x	0,00	=	11,90
Dusche	0,00	x	0,00	=	4,50
Flur	0,00	x	0,00	=	2,30
Esszimmer	0,00	x	0,00	=	16,40
Küche	0,00	x	0,00	=	11,30
Kaminzimmer	0,00	x	0,00	=	17,18
Wohnzimmer	0,00	x	0,00	=	16,40
Terrasse ca.	0,00	x	0,00	=	38,20
				0,25	9,55 m²
<b><u>Dachgeschoss</u></b>					
Diele	0,00	x	0,00	=	10,40
Kinderzimmer	0,00	x	0,00	=	12,90
Kinderzimmer	0,00	x	0,00	=	13,10
Bad	0,00	x	0,00	=	8,20
Arbeitszimmer	0,00	x	0,00	=	11,30
Schlafzimmer	1,00	x	1,00	=	24,00
Balkon	2,00	x	2,00	=	6,20
				0,50	3,10 m²
<b>Summe ca:</b>					<b>175,78 m²</b>
Wohnfläche					172,68 m²
Nebenflächen UG (wie EG)					95,18 m²
Summe					267,87 m²
Nutzflächenfaktor					0,7
BGF UG bis DG ca. (zur Plausibilisierung)					383 m³
Grundstücksgröße					583 m³
oberirdische BGF					247 m³
wGFZ tatsächlich					0,4
Bodenrichtwert €					550 €/m²
wGFZ					0,40

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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen ist zur Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Nach Wahl des Bauherrn kann die Grundfläche aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Wandaufbau mit Putz und Tapete) zu kürzen.

Ein genereller Abzug für Wandputz in Höhe von 3 % ist nach der Definition der Wohnfläche gemäß der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht mehr vorgesehen, da die Wohnfläche nach lichten Maßen zu berechnen ist. Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

### Marktverhältnisse<sup>1</sup>

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.

### Allgemeine Marktentwicklung

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

Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zu. Vom dritten zum vierten Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser jeweils etwas dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,6 % im Jahresvergleich, während der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser und damit die Renditen um 1,6 % zulegten. Auch in den Top 7-Städten Deutschlands setzte sich die moderat positive Entwicklung im vierten Quartal 2024 fort: Die Wohnimmobilienpreise in den Metropolregionen legten durchschnittlich um 2,3 % im Jahres- und um 0,9 % im Quartalsvergleich zu. Dies lässt auf eine anhaltend robuste Nachfrage und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart schließen.

Die Neuvertragsmieten verzeichneten einen kräftigen Anstieg von durchschnittlich 3,9 % gegenüber dem vierten Quartal 2023 sowie von 0,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2024. Bei Gewerbeimmobilien waren im Schlussquartal 2024 mit 0,5 % im Jahres- und 0,3 % im Quartalsvergleich leichte Preisanstiege zu beobachten. Während die Veränderungsraten der Einzelhandels- und Büroimmobilienpreise beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein ähnliches Niveau erreichten (0,4 % bzw. 0,2 %), zeigten sie sich auf Jahressicht

---

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

uneinheitlich: Büros verteuerten sich um 0,7 %, die Preise für Handelsobjekte gaben um 0,2 % nach. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büroimmobilien um 2,7 % gegenüber dem Schlussquartal 2023 an, bei Einzelhandelsimmobilien um 3,0 %. Auch beim Jahresvergleich der Liegenschaftszinsen bzw. Renditen wiesen Handelsobjekte mit 3,2 % einen höheren Wert aus als Büros (2,0 %). Quelle: vdpResearch, 10.02.2025

## Lokale Marktentwicklung

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

Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2023 bei ca. 42 %. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar.

Gebäudetyp	Aufkommen nach Gebäudetypen						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reihenhaus	507	514	481	457	425	343	400
Doppelhaushälfte	497	482	520	470	371	375	314
Freistehendes EFH/ZFH	2.471	2.741	2.624	2.695	2.410	2.074	1.964

Datengrundlage sind Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 von freistehenden Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften) aus der Region Südhessen.

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Kaufpreise der Jahre	2021 - 2023	2021 - 2023
Baujahre	1960 - 2024	1960 - 2024
Wohnfläche m²	100 - 250	80 - 200
Grundstücksfläche m²	300 - 1.500	150 - 700
Selektionskriterien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises		

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
		€	€/m²	m²	m²	
		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						

## Demografische Entwicklung<sup>2</sup>

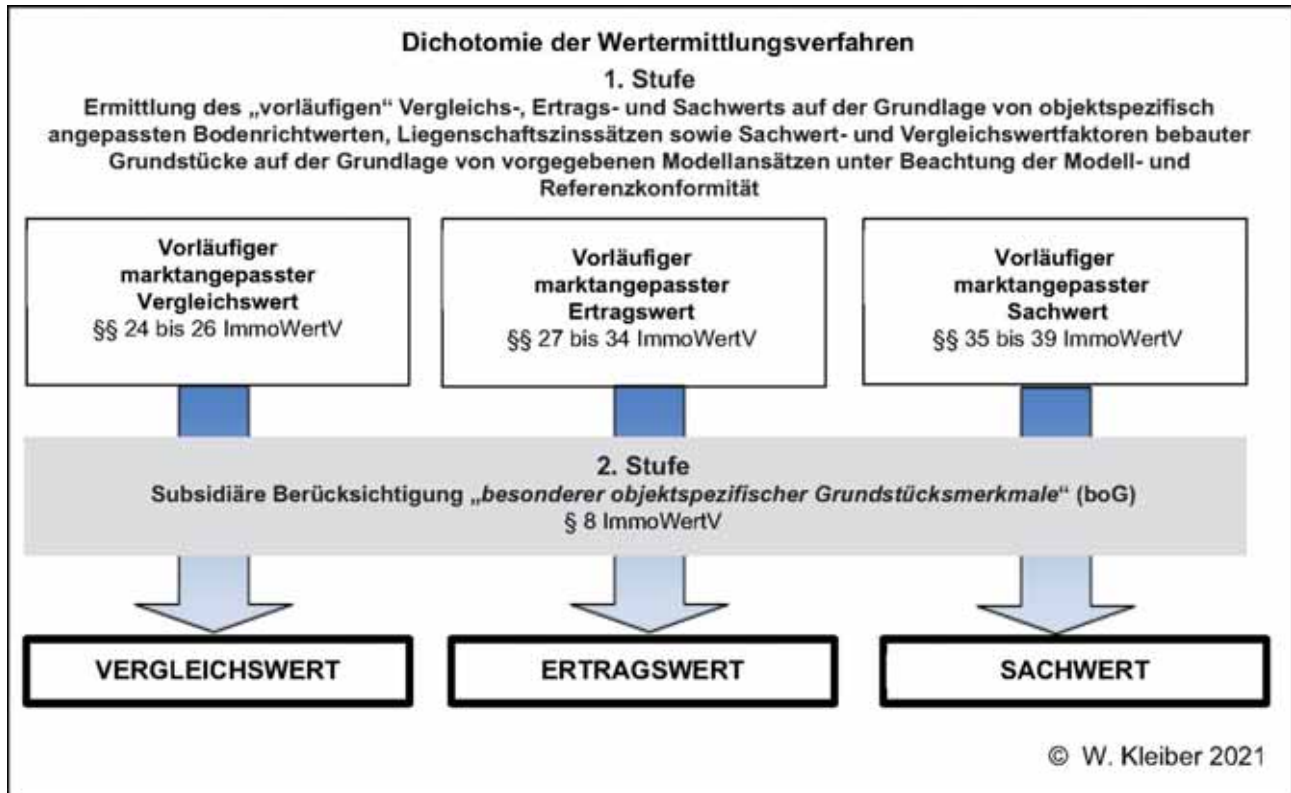
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden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

---

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

## **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 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 auch 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 Auswahl 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 zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. 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 i. d. R. auf einen vom Wertermittlungsstichtag 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.

Das Ertragswertverfahren wurde als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Ertragswert des Objektes, ergeben.

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags 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
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		EUR
1	Flurstück 583	602	550,00					Ja	331.100

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

**BODENWERT (gesamt)**

**331.100**

Entspricht 66% des Ertragswertes

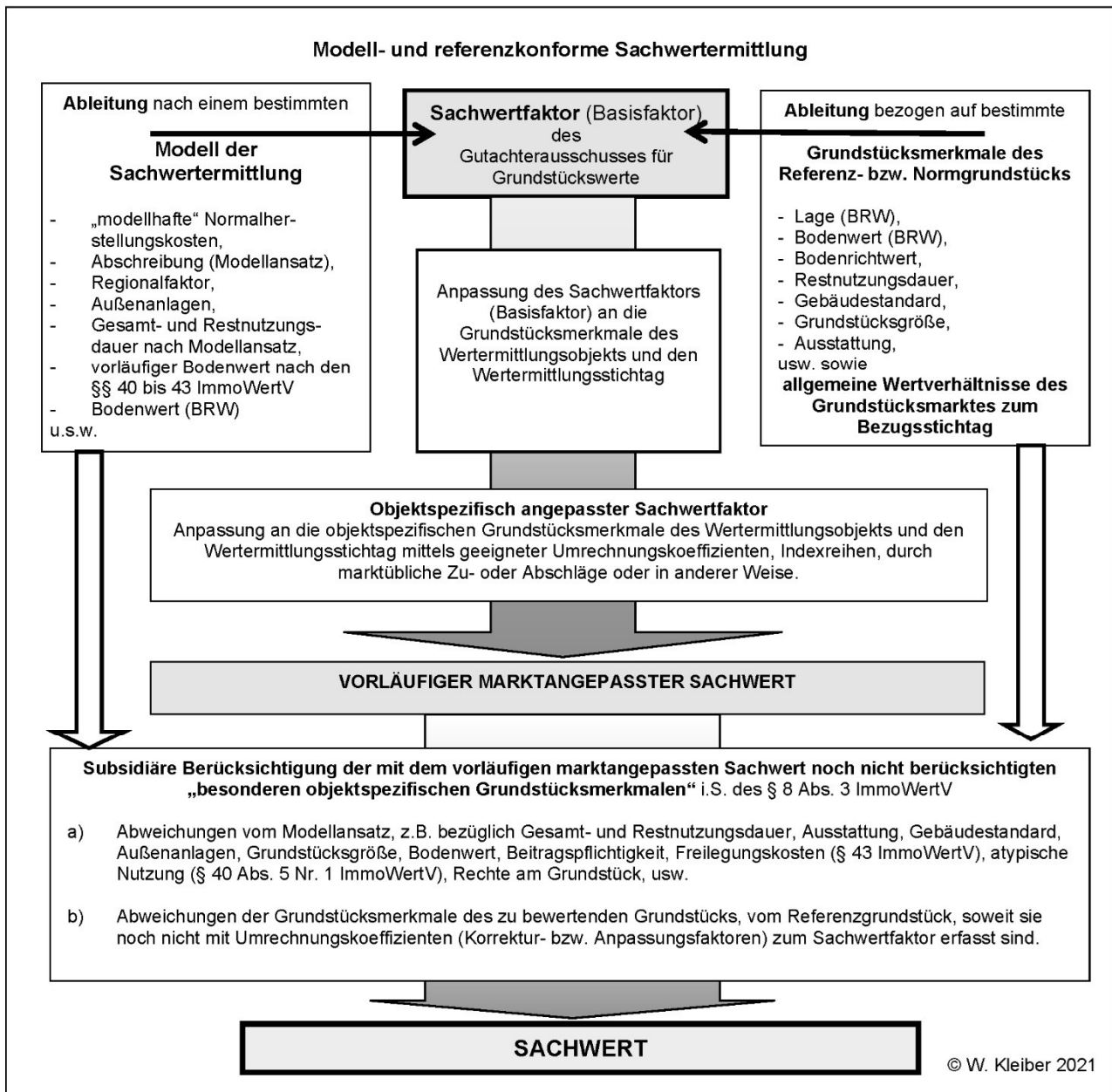
Richtwertanpassung  
zu 1 Flurstück 583

Bodenrichtwert: 550,00 EUR/m<sup>2</sup>

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

## 8. Ermittlung des Sachwertes

### Methodik der Sachwertermittlung



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

## Sachwertermittlung

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

### Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1981	70	26	387,03 m² BGF	1.364	17,00	Linear	62,86	229.395
2	Garage	1	1981	70	26	38,94 m² BGF	416	12,00	Linear	62,86	6.738

Σ 236.133

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9090

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>236.133 EUR</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 11.806 EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>247.939 EUR</b>
+ Bodenwert	331.100 EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>579.039 EUR</b>

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

vorläufiger Sachwert	579.039 EUR
± Marktanpassung	-5,00 % -28.952 EUR
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>550.087 EUR</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Reparaturstau	47.227 EUR
<b>Sachwert (ungerundet)</b>	<b>502.860 EUR</b>
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b>503.000 EUR</b>

## 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- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,86

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0	1,0		15	117,82
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen		1,0	1,0			11	73,26
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden		1,0	1,0			5	33,30
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 699

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

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

tabellarische NHK: 699 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m² BGF
Kelleraußen- treppe	1	7.500	nein	19
Kamin	1	4.500	nein	11

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 729 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 729 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.364 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/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	218 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	416 EUR/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
	Beschreibung						
1	UG bis DG	3,00	10,76	11,99		387,03	387,03
	Summe Einfamilienhaus						387,03
2	Garage	1,00	6,49	6,00		38,94	38,94
	Summe Garage						38,94

**Summe (gesamt)**

**425,97 m<sup>2</sup>**

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 Werteinfluss 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 Unterlagen eigenermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF<sup>4</sup> (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Verhältniszahl von  
Wohnfläche m<sup>2</sup> 175,78  
BGF m<sup>2</sup> 387  
Verhältniszahl /NFF 0,45  
ist objekttypisch angemessen.

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 Sachwerttrichlinie – SW-RL Anlage 1)<sup>5</sup> 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.

### Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

## 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 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> 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 2<sup>6</sup> (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA<sup>7</sup>) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung 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

---

<sup>6</sup> Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

<sup>7</sup> siehe auch [www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA](http://www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA)

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 26 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.

### **Sachwertfaktor (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). Die Gutachterausschüsse ergänzen in der Regel die Sachwertfaktoren durch die Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie sowie weitere statistische Kennzahlen wie z. B. Bestimmtheitsmaß, Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannen, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor erfolgt individuell für jedes Objekt anhand des Modells, der Modellansätze sowie der spezifischen Objekteigenschaften und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag. Mit ihm wird der vorläufige Sachwert multipliziert, um einen marktangepassten vorläufigen Sachwert auszuweisen.

## 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 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
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 R²	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 m²	870	760	685	570	565	525	515	520
Ø BRW angepasst €/m²	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 m²	370	395	385	360	370	340	360	370
Ø Wohnfläche m²	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 €/m²-WF	2.180	2.380	3.050	3.420	3.480	3.920	3.880	4.470
Min - Max KP €/m²-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 %)								

Bei einem vorläufigen Sachwert von 579.039 € zeigt das Bestimmtheitsmaß mit 0,26 eine mittelmäßige Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne von 1.770 - 6.300 €/m<sup>2</sup> Wfl. verdeutlicht 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	1,12
Standardabweichung	0,19
Sachwertfaktor von	1,31
Sachwertfaktor bis	0,93

als sachgerecht und marktüblich einzustufen.

#### **Hinweis Grundstücksmarktberichte**

Die im Jahr 2024 erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2025 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 Anforderungen.

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

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 Grundstücksgroße m<sup>2</sup>
- Ø BRW angepasst €/m<sup>2</sup>
- Ø wirtschaftl. RND-Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m<sup>2</sup>
- Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>
- 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 -5,00 % als marktkonform eingestuft.

## Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

vorläufiger Sachwert €	579.039
Wohnfläche	175,78
EUR/m² Wfl.	3.294

Der Wert pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegt im Bereich der Vergleichskaufpreise sowie der im Grundstücksmarktbericht genannten Faktoren und mittleren Bereich vergleichbarer Angebote.

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der Ausstattung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 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 Markteinflüsse mit einer rein statistischen Berechnungsmethode, insbesondere vor dem Hintergrund der Heterogenität von Immobilien und die Unvollkommenheit der Immobilienmärkte nicht zu erfassen sind.

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist in seinem Grundstücksmarktbericht ausdrücklich darauf hin, dass die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen sind.

## 9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

### Bauschäden / Baumängel <sup>8</sup>

Ein Baumangel entsteht definitionsgemäß während der Bauzeit. Schäden, auch bekannt als Reparaturstau, entwickeln sich in der Nutzungsphase durch den Gebrauch, durch Ereignisse wie Wasser- oder Feuerschäden, durch Vernachlässigung der Instandhaltung, durch Alterungsprozesse oder als Folge eines Baumangels. Diese Schäden stellen einen Mehraufwand dar, der über den gewöhnlichen Instandhaltungsaufwand eines Gebäudes hinausgeht.

Am Wertermittlungsstichtag wird die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden, die dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch die Berücksichtigung des Reparaturstaus in die Wertermittlung einbezogen. Hierbei wird beurteilt, wie der Markt den durch Mängel bedingten Minderwert bzw. den Zustand der Liegenschaft bei seinen Kaufpreisüberlegungen bewertet. Der Wertminderungsbetrag darf nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Daher ist es üblich, die am Stichtag geschätzten Mängelbeseitigungskosten unter Anwendung des Alterswertminderungssatzes zu reduzieren. Die altersbedingt geminderten Schadensbeseitigungskosten verlängern jedoch nicht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und resultieren nicht in einem erhöhten Objektwert. Eine vernachlässigte Instandhaltung kann alternativ durch eine verkürzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Bei einer umfassenden Modernisierung wird in der Regel von einer verlängerten Restnutzungsdauer ausgegangen. Die Orientierung an den vollen Mängelbeseitigungskosten steht hierbei im Vordergrund, sodass der Werteinfluss von unvermeidbaren Maßnahmen auf Basis der grob geschätzten vollen Kosten erfolgt. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich dementsprechend die Restnutzungsdauer.

Wertbeeinflussung durch Bauschäden:

- Durchschnittliche Gebrauchsspuren: Die Beseitigung erfolgt im Rahmen der laufenden Instandhaltung und wird in der Alterswertminderung berücksichtigt.
- Disponible Schadensbeseitigungskosten: Diese Maßnahmen stehen im Ermessen des Eigentümers. Es muss geprüft werden, ob sie rentabel sind und sich in einem erhöhten Objektwert niederschlagen.
- Unabweisbare Schadensbeseitigungskosten: Diese Maßnahmen müssen aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen durchgeführt werden. Die Orientierung an den vollen Kosten steht im Vordergrund.

---

<sup>8</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

## Reparaturstau

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zum Reparaturstau verwiesen. Gebäude einer bestimmten Baujahrsklasse weisen oft Verdachtsbereiche auf, die spezifisch untersucht werden sollten. Zu diesen Bereichen gehören Geräte und Anlagen, die möglicherweise Schadstoffe enthalten. Dies umfasst unter anderem:

- PCB-haltige Kondensatoren
- asbesthaltige Brandschutzklappen
- asbesthaltige Brandschutztüren

Weitere Verdachtsmomente liegen beispielsweise bei folgenden Materialien vor:

- Kleber von Fußbodenbelägen, gegebenenfalls PAK, Asbest
- Cushion-Vinyl-Bodenbeläge, gegebenenfalls asbesthaltige Unterschicht
- Fugendichtmassen, gegebenenfalls PCB
- Mineralwolle, gegebenenfalls alte KMF
- Schwarzbeschichtungen, gegebenenfalls PAK
- PVC-Plattenbeläge, gegebenenfalls Asbest
- Putzoberflächen, Spachtelmassen, Estrich, gegebenenfalls Asbest
- Wandputze, gegebenenfalls Quecksilber

### Empfohlene Untersuchungen

- Kanaluntersuchung mittels Kamera
- Untersuchung auf korrodierte Sanitärinstallationen
- Untersuchung Polychlorierte Biphenyle (PCB, Weichmacher in Fugenmassen)
- 

Ob in einem (älteren) Gebäude Schadstoffe vorhanden sind, kann nur mittels einer Beprobung festgestellt werden. Zu den abschließenden Beurteilungen wird eine technische Due Diligence empfohlen.

## Verfahrensweg

In der üblichen Praxis der Wertermittlung werden Baumängel und Bauschäden sowie weitere Abweichungen vom normalen Zustand eines Bauwerks berücksichtigt, indem zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung der Mängel für ein hypothetisch ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude bestimmt wird. Dieser vorläufige Wert wird dann um die durch den Baumangel oder Bauschaden resultierende Wertminderung reduziert.

Die Bestimmung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden erfolgt anhand bewährter Erfahrungssätze. Hierbei stehen zwei Ansätze zur Verfügung:

- Die Anwendung absoluter Kostenkennwerte oder
- Die Berücksichtigung prozentualer Wertanteile an den Gesamtherstellungskosten.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Systemkonformität und der Konsistenz der Bewertungsmethodik den prozentualen Wertanteilen der Vorzug gegeben.

Diese werden wie folgt ermittelt:

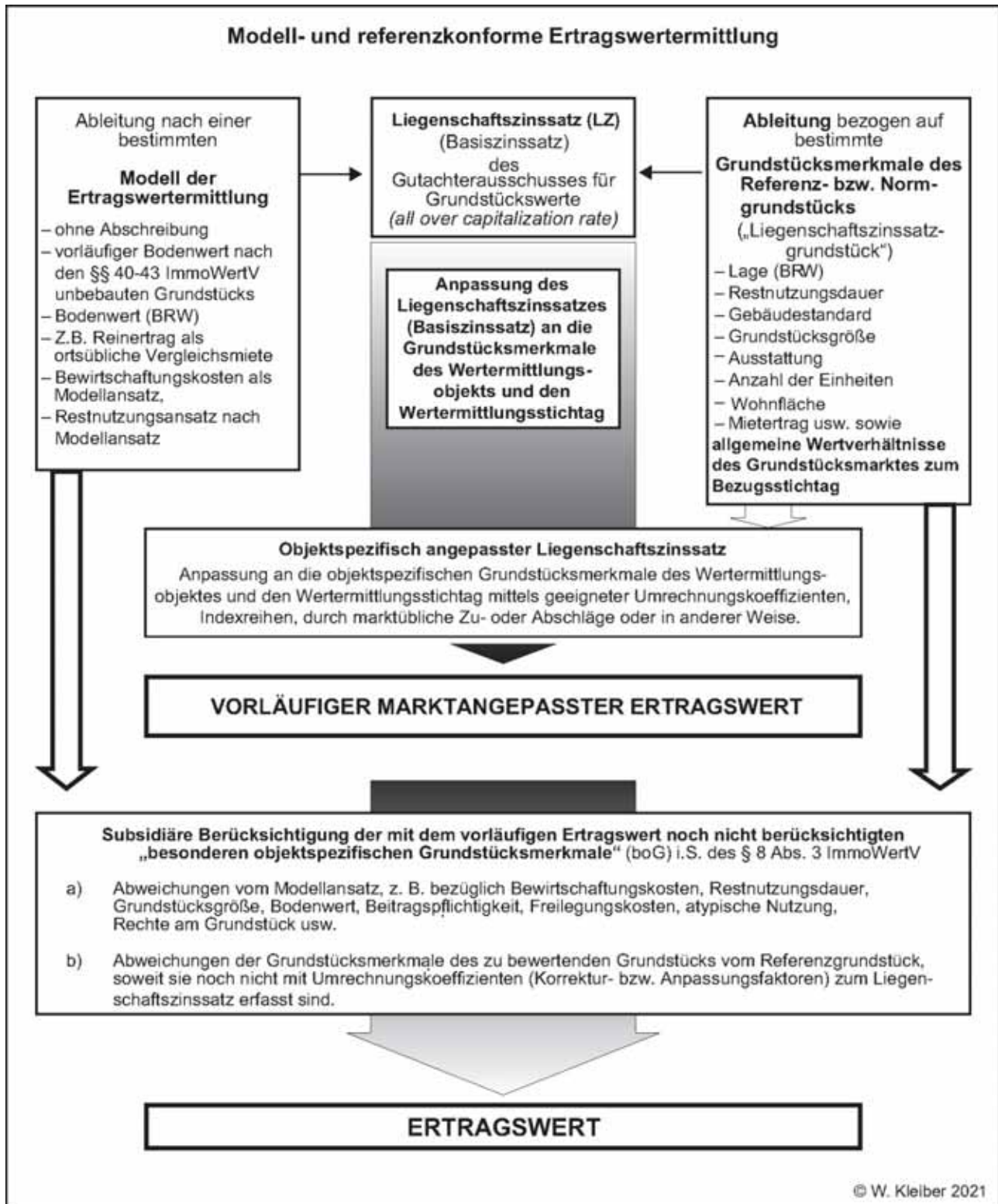
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	635.795 EUR
geschätzter Mangel	20,00 %
geschätzt Kosten	127.159 EUR
Alterswertminderung	62,86 %
alterswertgeminderte Kosten	47.227 EUR

Die zur Behebung des Instandhaltungszustands erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 47.227 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

## 10. Ermittlung des Ertragswertes

### Methodik der Ertragswertermittlung



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

## Ertragswertermittlung

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

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen	20.038	3.491	16.547	6.179	10.368	20,1210	208.614
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	1.440	499	941	444	497	20,1210	10.000
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 21.478	Σ 3.990	Σ 17.488	Σ 6.623	Σ 10.865		Σ 218.614

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**218.614 EUR**

+ Bodenwert

**331.100 EUR**

### vorläufiger Ertragswert

**549.714 EUR**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)

**47.227 EUR**

**Ertragswert (ungerundet)**

**502.487 EUR**

**Ertragswert (gerundet)**

**502.000 EUR**

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.				
In Gebäude		Jahre					%	m²			Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
	Nutzung / Beschreibung													
w	1	Wohnen	26	2,00	1	175,78		9,50	20.038	6.179				
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	26	2,00	2			60,00	1.440	444				
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 26	Ø 2,00	Σ 1	Σ 175,78			Σ 21.478	Σ 6.623				

### Rohrertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Einfamilienhaus	175,78	20.038		
2	Garage		1.440		
		Σ 175,78	Σ 21.478	Σ	Σ

**WNFI. (gesamt)** **175,78 m²**  
 Anteil Wohnen zur Gesamtfläche 100 %  
 Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche 0 %  
**Jahresrohertrag (gesamt)** **21.478 EUR**

### Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Einfamilienhaus	175,78	20.038		
2	Garage		1.440		
		Σ 175,78	Σ 21.478	Σ	Σ

**WNFI. (gesamt)** **175,78 m²**  
 Anteil Wohnen zur Gesamtfläche 100 %  
 Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche 0 %  
**Jahresrohertrag (gesamt)** **21.478 EUR**

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²					CO <sub>2</sub>	EUR/m²		
			/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	14,30	0,40	365,00	1,82	2,00	1,20		1,05	17,42
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	162,00	1,78	73,00	10,13	2,00				34,65

w = Wohnen, g = Gewerbe

\* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 18,57

## Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

### Nutzung-/ Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet und steht leer.

Der derzeitige Leerstand ist fluktuationsbedingt und ohne Einfluss auf den Marktwert. Der kurzfristige Mietausfall ist durch das angesetzte Mietausfallwagnis abgedeckt.

### Flächennachvollzug (Ertragswert)

Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus dem vorliegenden Grundrissplan mit 175,78 m<sup>2</sup> entnommen und mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.

### Grundlage Mietansatz

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Als Datenbasis kann ein qualifizierter Mietspiegel dienen, wobei § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur auf den qualifizierten Mietspiegel abstellt. In der bewerteten Lage wird kein Mietspiegel i. S. d. § 558c oder § 558d (BGB) zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Auch in vergleichbaren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld werden keine qualifizierten Mietspiegel erstellt. Lediglich für Frankfurt am Main sowie für Darmstadt existieren qualifizierte Mietspiegel.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann mangels Mietspiegel in der bewerteten Lage nicht auf diesen zurückgegriffen werden.

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Daten stammen aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Mietgutachter.
- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neuvertragsmieten).
- Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten für ganze Wohnanlagen.
- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten), vermieteten Eigentumswohnungen.
- Mietdatenbank insbesondere von Geschäftsbanken, für die der Sachverständige tätig ist.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar.
- Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar.
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mietern.
- Mieterlisten von Hausverwaltungen.
- Auswertung der Mietdaten nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Süd-Hessen ermittelten Mieten.
- Auswertung von Mietangeboten, Internetplattformen.

### Angebotsmieten

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben Angebotsmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung von 7,75 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,75 EUR/m<sup>2</sup> im Mittel 10,25 EUR/m<sup>2</sup> Wfl. Bei den inserierten Mietpreisen muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Mietpreise je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Mietpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im Marktumfeld zum Wertermittlungsstichtag tendenziell gegen Null. Insofern ist davon auszugehen, dass die inserierten Mietpreise auch den tatsächlichen Mieten entsprechen.

### Vergleichsmieten

Um das zu beurteilende Einfamilienhaus einordnen zu können, werden die Wohnungsmerkmale mit vergleichbaren Häusern gegenübergestellt, die folgende Merkmale aufweisen:

Lage:	Münster / Dieburg
Art:	Einfamilienhäuser
Beschaffenheit:	Baujahr 1980 bis 1990
Größe:	120 bis 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Ausstattung:	durchschnittlich

Die Wohnwertmerkmale werden entsprechend ihrer Bedeutung anhand ihrer unterschiedlichen Einflüsse auf die Miethöhe gewichtet und nach ihrer Ausprägung sachverständig bewertet.

### Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der guten Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 175,78 m<sup>2</sup> sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine Miete von 10,18 €/m<sup>2</sup> WFL/NUF (inkl. Pkw-Stellplatz) als marktüblich eingestuft.

### Mangel an der Mietsache

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei

ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 3.990 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 18,57 % vom Rohertrag.

### **Instandhaltungskosten**

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

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 2.838 € in Ansatz gebracht.

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

### **Verwaltungskosten**

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

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

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 511 € in Ansatz gebracht.

### **Mietausfallwagnis**

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

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

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder

- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

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

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 430 € in Ansatz gebracht.

### **Betriebskosten nicht umlagefähig**

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

### **CO<sub>2</sub>-Abgabe**

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO<sub>2</sub>-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatspreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO<sub>2</sub>-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO<sub>2</sub>KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO<sub>2</sub>-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

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

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO<sub>2</sub>KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

### **Liegenschaftszinssatz Erläuterung**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der

Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

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

<b>Gutachterausschuss</b>	GAA Heppenheim (Hessen-Süd)
<b>GMB Jahr</b>	2024
<b>Objektarten</b>	Wohnen
<b>Objektunterarten</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>BRW von EUR/qm (GMB)</b>	400
<b>BRW bis EUR/qm (GMB)</b>	599
<b>Lz im Mittel (GMB)</b>	<b>1,50</b>
<b>STAB ± Lz (GMB)</b>	± 0,80
<b>RND im Mittel (GMB)</b>	35
<b>Fläche qm im Mittel (GMB)</b>	155
<b>BW am KP % (GMB)</b>	44
<b>KP EUR/qm im Mittel (GMB)</b>	3.530
<b>KP EUR/qm min.(GMB)</b>	1.440
<b>KP EUR/qm max. (GMB)</b>	5.450
<b>Anzahl Vergleichswerte (GMB)</b>	196

#### **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

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

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit einem Unterhaltungszustand, der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1981 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung gut. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein

Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,00 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

### **Ergebnisplausibilisierung**

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	549.714
Fläche	175,78 m <sup>2</sup>

vorläufiger Ertragswert € /m<sup>2</sup> 3.127

Diese Kennwerte sind vor dem Hintergrund der guten Lage, der Bezugsfertigkeit im Jahr 1981, der Massivbauweise, der Fläche von ca. 175,78 m<sup>2</sup>, des mittel Unterhaltungszustandes und der Marktgegebenheiten als angemessen zu erachten.

## 11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	331.100
	Sachwert	503.000
	Ertragswert	502.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>500.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m² WNFI.	2.840
	x-fache Jahresmiete	23,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,30%
	Nettorendite (ReE/x)	3,50%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	175,78m²
	Nutzfläche	
	Σ	175,78m²
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	21.478
	Jahresreinertrag	17.488
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	18,57%
	Gewerbe	
	i.D.	18,57%

**Wertermittlung** für das Grundstück Robert-Koch-Str. 34  
64839 Münster b Dieburg

**Wertermittlungsstichtag** 17.04.2025

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

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

**500.000 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, 22.04.2025

Oliver M. Margraf

## 12. Fragen des Amtsgerichts

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

### 13. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation  
Paket Unwetterrisiko

#### Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

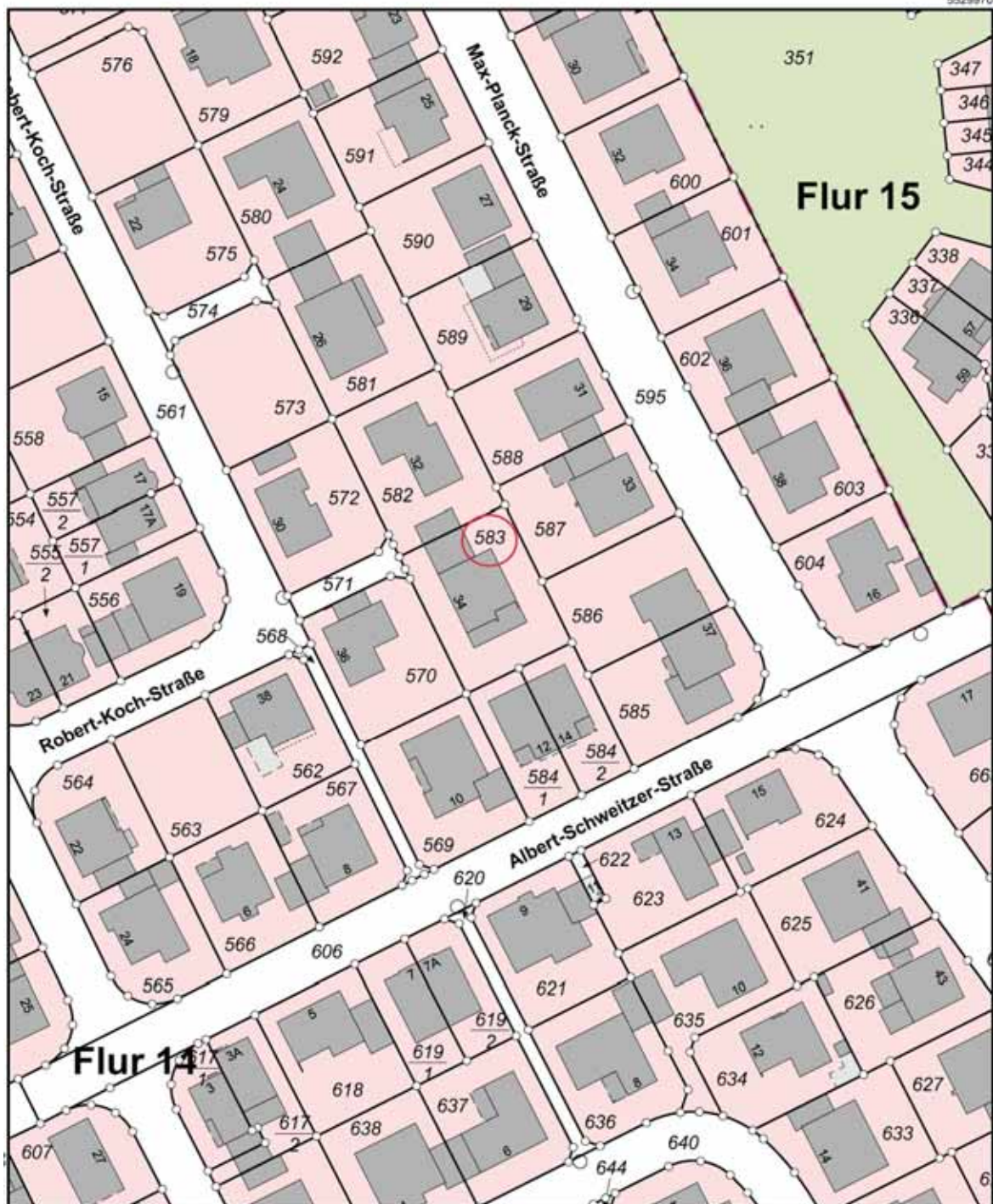
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

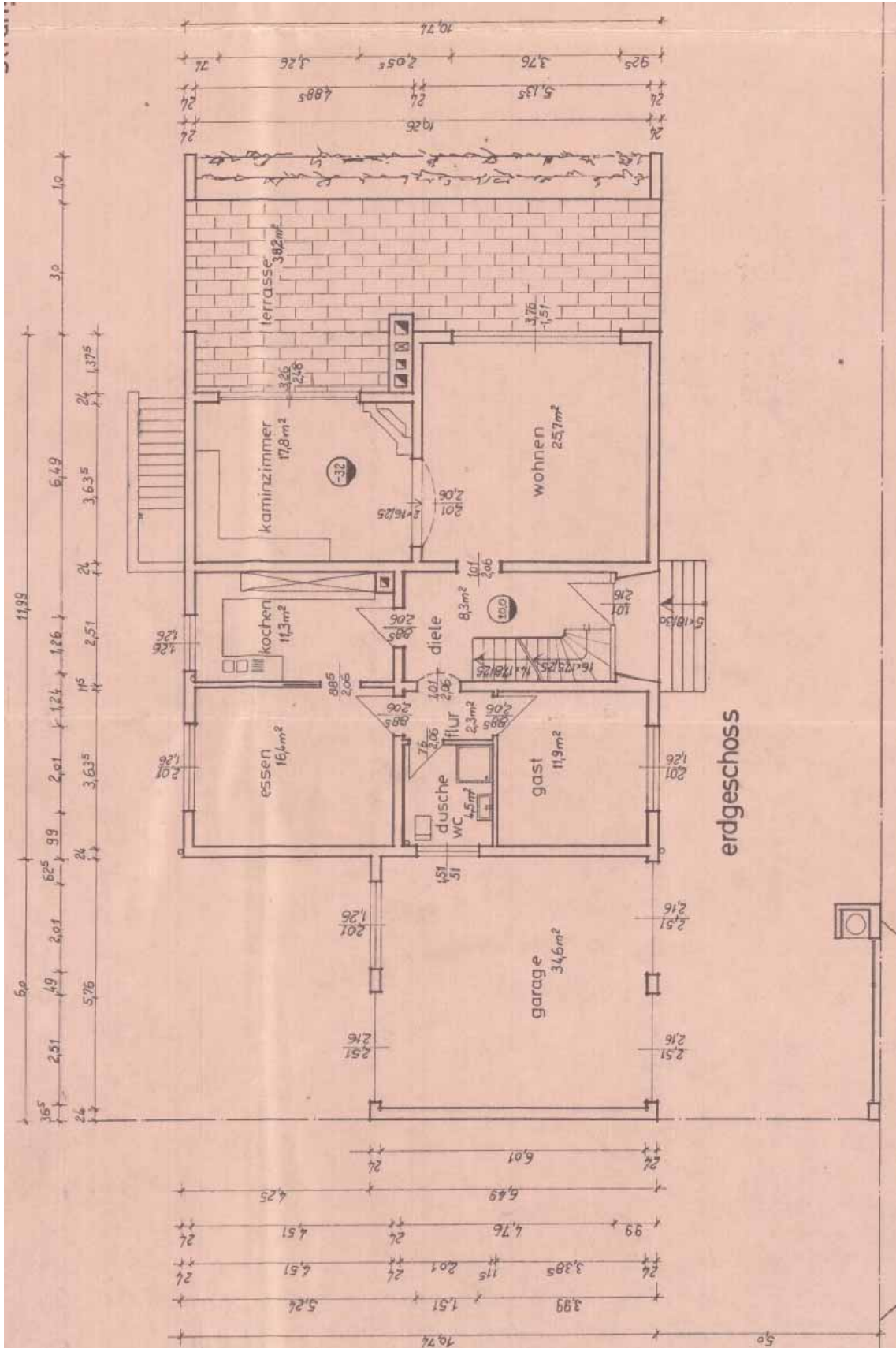
Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

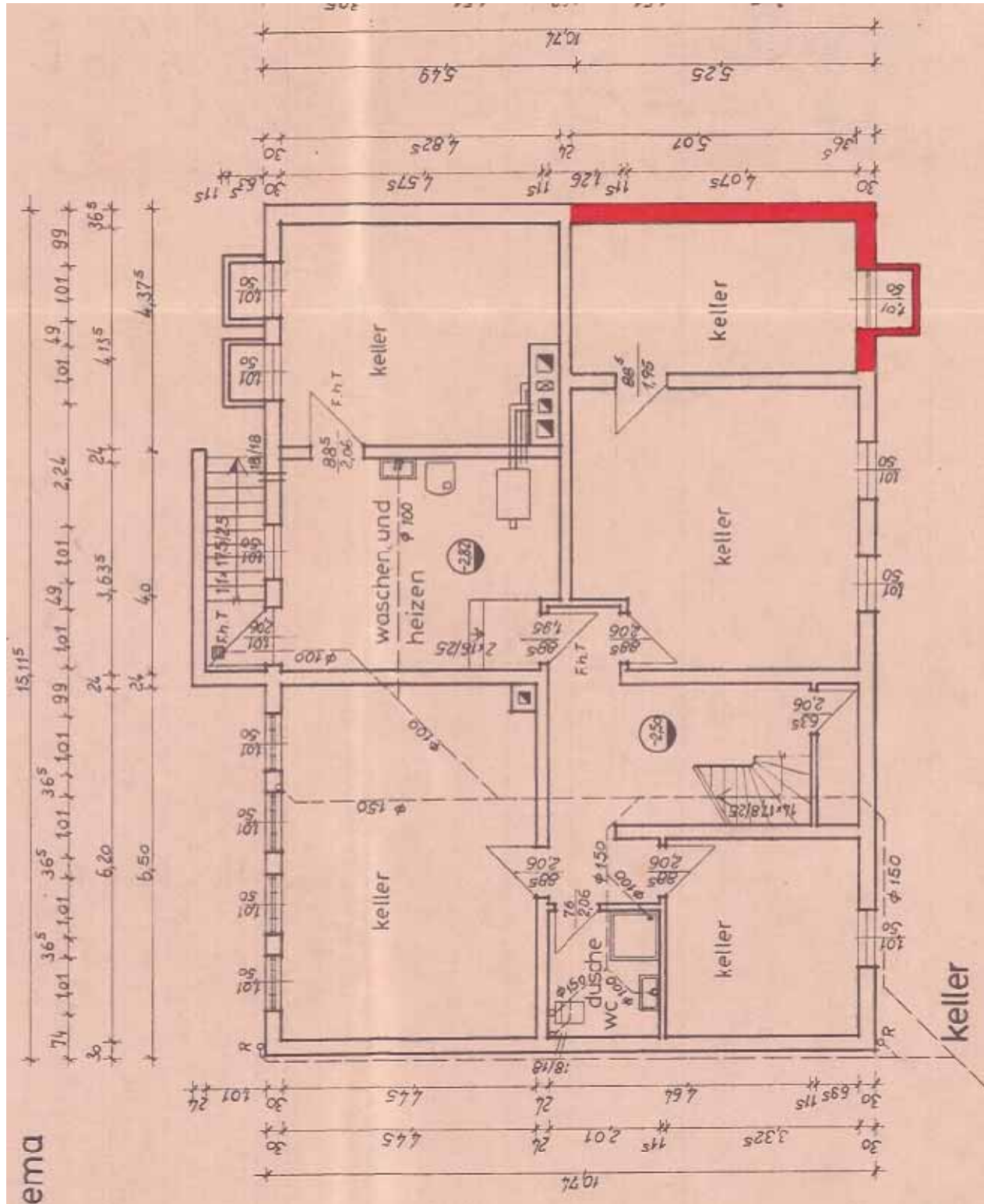
Erstellt am 18.04.2025  
Antrag: 202881044-2

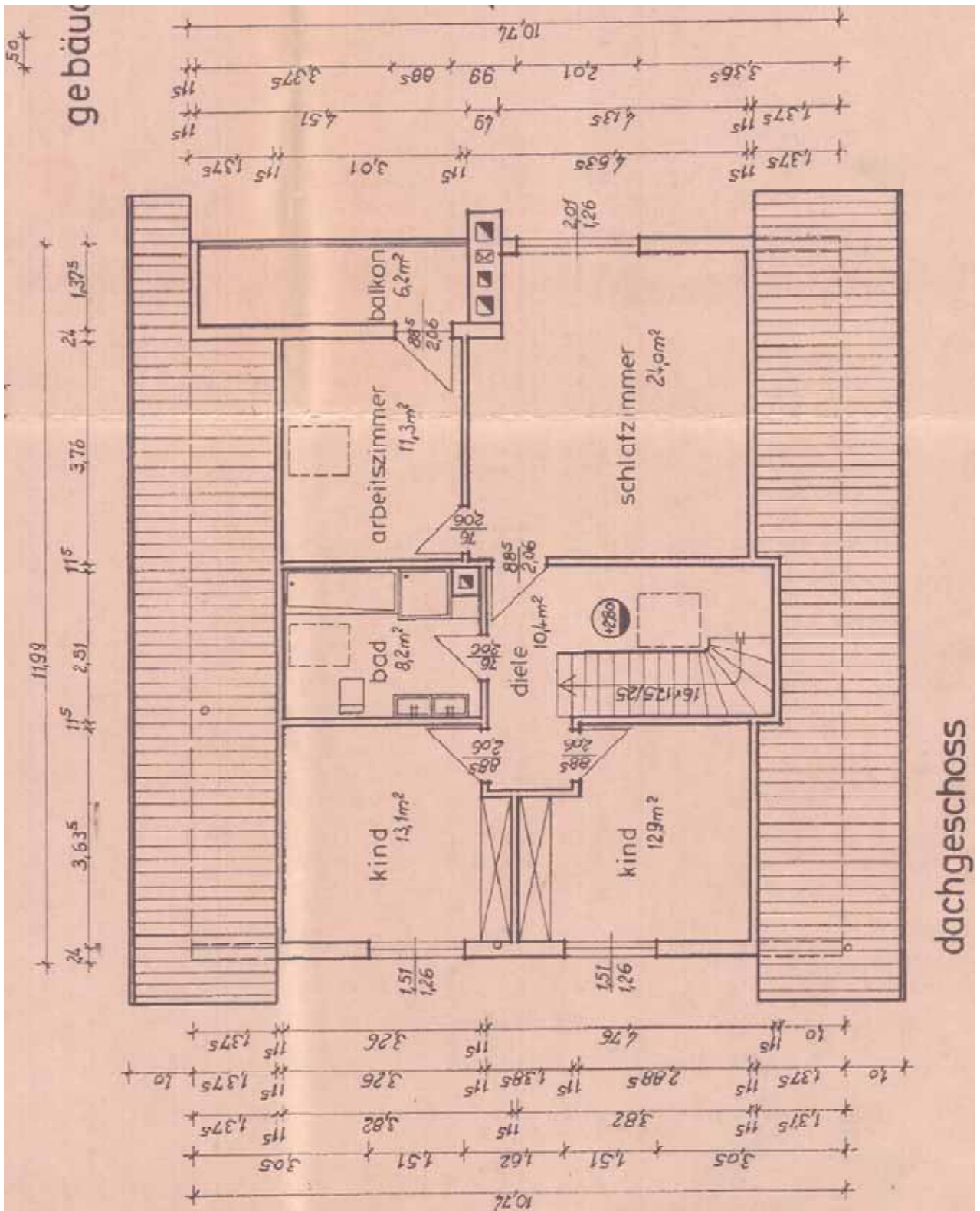
Flurstück: 583  
Flur: 14  
Gemarkung: Münster

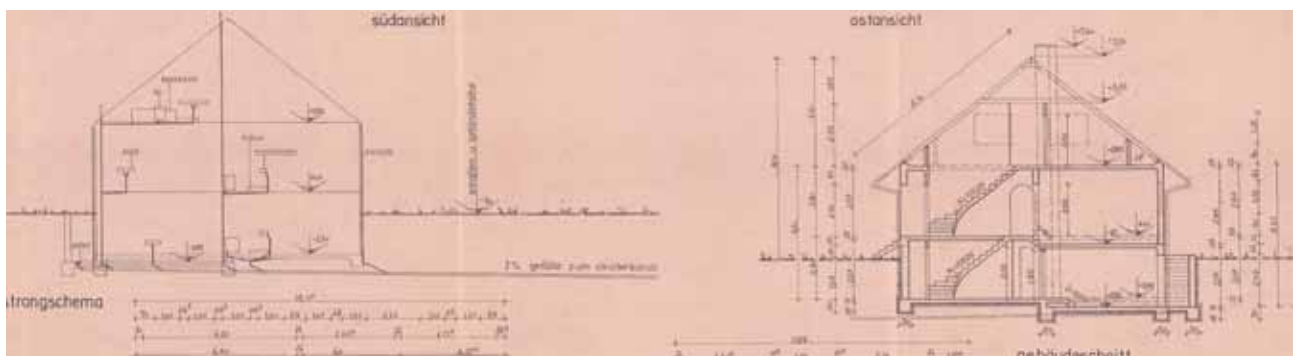
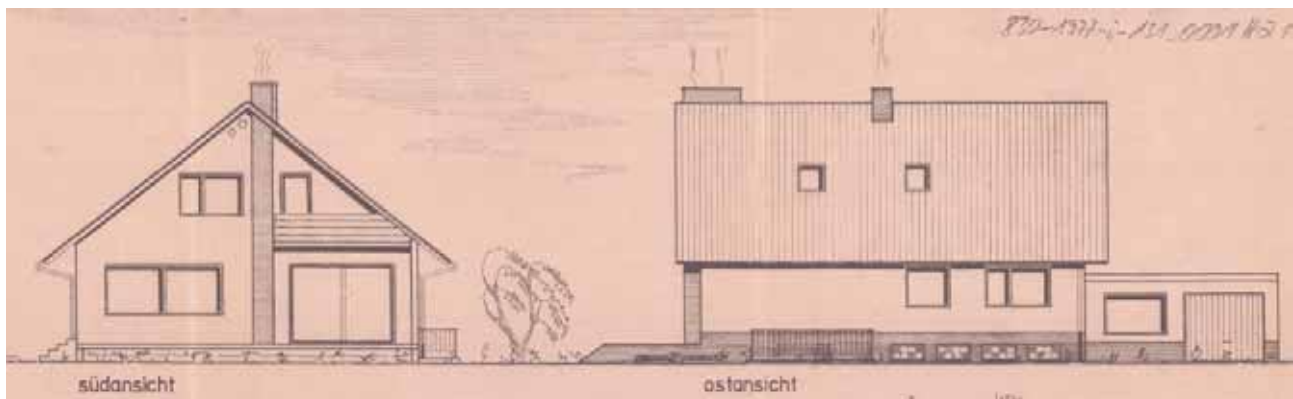
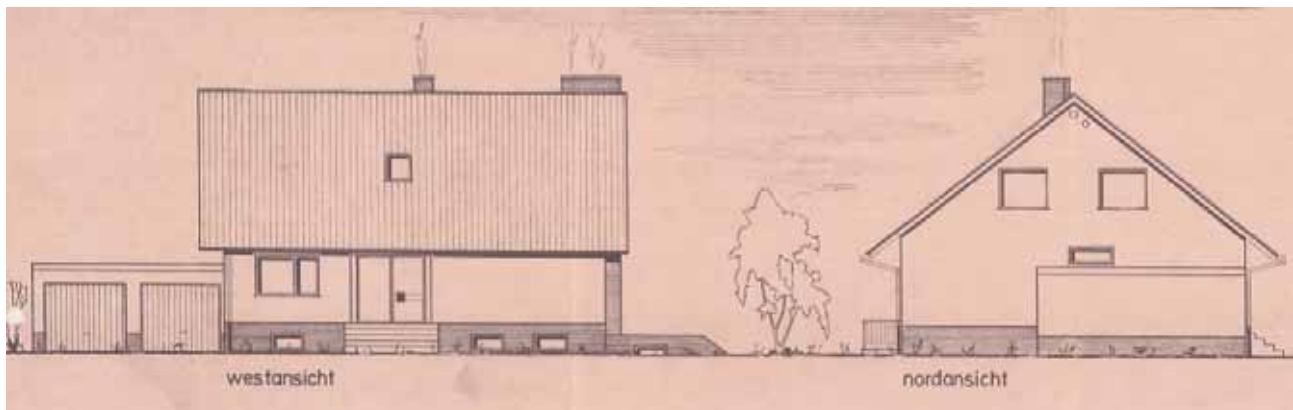
Gemeinde: Münster (Hessen)  
Kreis: Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk: Darmstadt











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

## 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

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

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> 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.



## Gefährungsklasse der Objektadresse

**GK1**

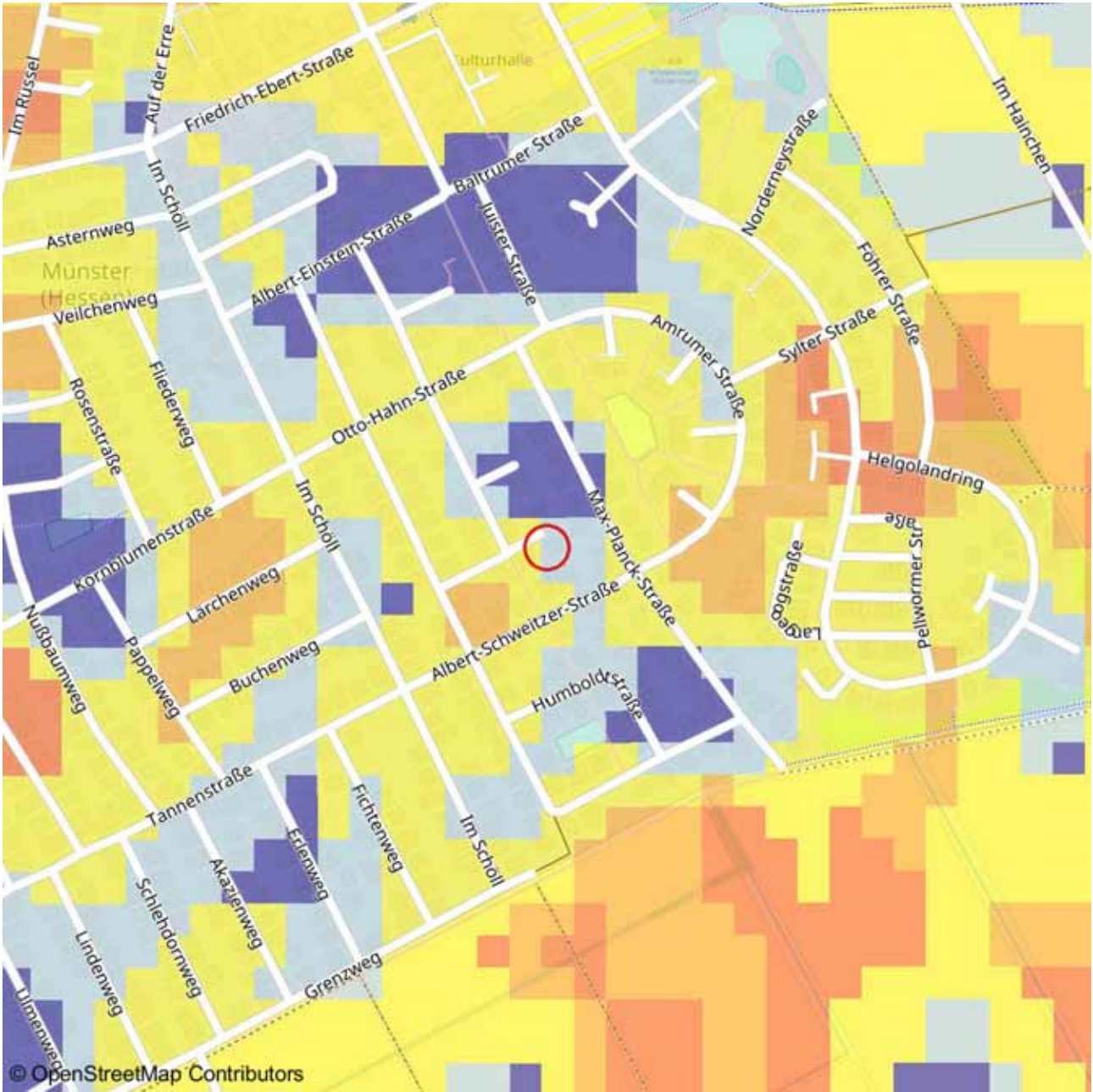
**GK2**

**GK3**

**GK4**

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

**Datenquelle**  
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)