

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000011

Doppelhaushälfte

PLZ, Ort	63477 Maintal
Straße	Heinrich-Sorg-Str. 18
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 37/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	06.03.2026
Qualitätsstichtag	06.03.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

500.000 EUR

3.340 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 63 Seiten mit 90465 Zeichen (101782 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 310 m² großen Grundstück (Flurstück 192) in durchschnittlicher Lage von Maintal (Main-Kinzig-Kreis) im Orts-/Stadtteil Bischofsheim. Das Grundstück ist bebaut mit einer ca. 2003 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Satteldach in Massivbauweise errichtete, nicht unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem verfügt über ca. 149,64 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut 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)

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	155.000
	Sachwert	497.000
	Vergleichswert	499.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	500.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	3.340
Mietfläche	Wohnfläche	149,64m²
	Nutzfläche	
	Σ	149,64m²

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
23 Januar 2026
Hanau
Bischofsheim

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	10	192	310,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 192	310	500,00				Ja	155.000 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten

310,00 m²
310,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Doppelhaushälfte	2003	70 Jahre	47 Jahre	211,00 m² BGF
Garage	2003	70 Jahre	47 Jahre	21,00 m² BGF

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung	5
	Ortstermin und Besichtigung	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.	Beschreibung und Beurteilung	9
	Lagebeschreibung	9
	Grundstücksbeschreibung	11
	Gebäudebeschreibung	13
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	17
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	21
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.	Ermittlung des Bodenwertes	23
	Methodik der Bodenwertermittlung	23
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	24
8.	Ermittlung des Sachwertes	27
	Methodik der Sachwertermittlung	27
	Sachwertermittlung	28
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	31
9.	Ermittlung des Vergleichswertes	39
	Methodik der Vergleichswertermittlung	39
	Vergleichswertermittlung	39
	Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung	40
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	42
11.	Anlagenverzeichnis	44
	Fotodokumentation	44
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	49
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	54
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	58
	Abkürzungsverzeichnis	59
	Literaturverzeichnis	61

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	• Baugesetzbuch • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	Der Wertermittlung liegen die Umstände zugrunde, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhalts – insbesondere bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder auf andere Weise bekannt wurden. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für fehlerhafte Angaben in den überlassenen Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um ein Wertermittlungsgutachten handelt, nicht um eine Bauzustandsfeststellung. Untersuchungen des Baugrunds sowie bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird von ungestörten, altlastenfreien Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinfluss und von Kampfmittelfreiheit des Grundstücks ausgegangen. Ebenso fanden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baumaterialien statt. Sollten derartige Gegebenheiten vorliegen, müssten deren Auswirkungen durch ein gesondertes Gutachten eines entsprechenden Fachinstituts oder Sachverständigen ermittelt werden. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Abwasser) wurde nicht durchgeführt. Etwaige Bauschäden wurden nur berücksichtigt, sofern sie im Rahmen einer einmaligen Ortsbesichtigung sichtbar waren.
Beschreibungen	Die Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung und stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar. Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen aus der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies zur Ableitung der Bewertungsdaten erforderlich ist. Dabei werden die sichtbaren, überwiegenden Ausführungsmerkmale und Ausstattungen berücksichtigt. Abweichungen im Detail können vorhanden sein, sind jedoch in der Regel nicht werterheblich. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Annahmen auf Basis der üblichen Bauweise zum Zeitpunkt der Errichtung.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die gemäß § 97 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks sind, sowie bewegliche Gegenstände bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, sofern sie nicht ausdrücklich gesondert ausgewiesen werden.

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit gerundet und daher ohne bzw. mit nur wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen hingegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Aus diesem Grund können die im Gutachten aufgeführten Werte rechnerisch nicht in allen Fällen exakt nachvollzogen werden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 06.03.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 06.03.2026 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:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden
Flurkarte	vorhanden
Flächenberechnungen	vorhanden
Grundbuchblatt	vorhanden
Grundrissplan	vorhanden
Grundstücksmarktbericht	vorhanden
Paket Unwetterrisiko	vorhanden

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 23 Januar 2026.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	8200	1	Bischofsheim	10	192	310,00

Gesamtfläche	310,00 m²
davon zu bewerten:	310,00 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 23 Januar 2026 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
8200	1	1	192	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Muldenrigolenerrichtungs- und -betriebsrecht, Bepflanzungsbeschränkung) für Stadt Maintal; im Umlegungsverfahren "Am Frauenstück" (0.-Nr. 8) eingetragen am 29.01.1997; übertragen am 10.12.2003.	Ohne Werteinfluss	
8200	3	1	192	Vormerkung, Rückkaufassungsvormerkung (bedingt und befristet) für Evangelische Pfarrei in Bischofsheim, 63477 Maintal; gemäß Bewilligung vom 31.10.2003	Ohne Werteinfluss	
8200	4	1	192	Zwangsversteigerungsvermerk	Ohne Werteinfluss	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geographische Zuordnung

Gut

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Maintal. Maintal liegt am Main zwischen Frankfurt am Main und Hanau innerhalb eines zusammenhängend bebauten Gebietes. Administrativ gehört die Stadt zum Main-Kinzig-Kreis, in dem sie nach Hanau die zweitgrößte Kommune darstellt. Raumordnerisch ist Maintal im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ausgewiesen.

Überregionale Verkehrsanbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut einzustufen. Das Stadtgebiet wird durch die Bundesautobahn A66 (Frankfurt – Fulda) erschlossen. Darüber hinaus bestehen über das Hanauer Kreuz zügige Anbindungen an die A45 sowie die A3. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist in einer Entfernung von ca. 20,4 km Luftlinie gelegen, was einer Fahrstrecke von ca. 29 km entspricht.

Strukturdaten

Ausgehend von rund 37.700 Einwohnern im Jahr 2010 stieg die Bevölkerungszahl über 38.200 im Jahr 2015 auf ca. 39.200 im Jahr 2020 an. Zum Stichtag der amtlichen Fortschreibung (31.12.2024) belief sich die Einwohnerzahl auf 38.987. Amtliche Bevölkerungsdaten für das Bewertungsjahr 2026 liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Die allgemeine Kaufkraftkennziffer liegt mit 113,0 über dem Bundesdurchschnitt (100). Die Zentralitätskennziffer von 71,8 sowie die Umsatzkennziffer von 108,7 belegen einen Kaufkraftabfluss, der strukturell durch die unmittelbare Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main und Hanau begründet ist. Dies spiegelt sich in einem negativen Pendlersaldo wider, da ein Auspendlerüberschuss in die benachbarten Dienstleistungszentren besteht. Die Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis lag im Februar 2026 bei 5,6 %. Der Gewerbesteuer-Hebesatz der Stadt Maintal beträgt 410 %, der Hebesatz für die Grundsteuer B ist auf 950 % (Satzungsstand 2025/2026) festgesetzt.

Wirtschaftsstruktur

Das Spektrum der im Landkreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über Handwerksunternehmen bis hin zu Start-up-Unternehmen. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben mehrere ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis, darunter Evonik Industries, WOCO, Heraeus, Veritas, Engelbert Strauss, die Norma Gruppe, SumiRiko AVS Germany sowie die Umicore AG & Co. KG. Weitere ansässige Unternehmen sind Bien-Zenker, Knaus Tabbert und das Birkenstock-Werk. Der Technologiesektor ist unter anderem durch den Ausbau von Rechenzentrumskapazitäten des Google-Konzerns am ehemaligen Fliegerhorst in Erlensee in der Region vertreten.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand beläuft sich auf rund 19.900 Einheiten (Stichtag 31.12.2024). Im Jahr 2023 wurden rund 145 Wohneinheiten neu geschaffen oder genehmigt. Die Angebots- und Vertragsmieten für Bestandswohnungen bewegen sich im Bewertungsjahr 2026 überwiegend in einer Spannbreite von 11,00 €/m² bis 15,00 €/m² monatlich, abhängig von Baujahr und Ausstattungsstandard.

Mikrolage
Gemeinde / Stadtteil / Straße

Gut

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Heinrich-Sorg-Straße 18 im westlichen Maintaler Ortsteil Bischofsheim, rund 3,5 km nord-westlich des administrativen Zentrums in Hochstadt.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung ist maßgeblich wohnwirtschaftlich geprägt. Die Nachbarschaftsbebauung wird von Mehrfamilienhäusern, neueren Wohnanlagen sowie Einfamilienhäusern dominiert. Ergänzt wird das Wohnumfeld durch pflegerische und soziale Einrichtungen (wie beispielsweise ein Seniorenzentrum) sowie vereinzelt kleinteilige, wohnverträgliche Dienstleister. Das Erscheinungsbild des Quartiers ist ruhig, gepflegt und städtebaulich intakt.

Umwelteinflüsse

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

Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV

Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn A66 (Anschlussstelle Maintal-Bischofsheim) befindet sich in einer Fahrstrecke von ca. 1 km. Straßenbegleitende Pkw-Stellplätze stehen im direkten Umfeld im typischen Umfang eines verdichteten Wohngebiets zur Verfügung.

Ein eigener S-Bahn-Anschluss ist in Maintal aktuell nicht vorhanden, jedoch verkehrsplanerisch vorgesehen (nordmainische S-Bahn). Die schienengebundene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof Maintal-West, der ca. 1,4 km Fahrstrecke vom Bewertungsobjekt entfernt liegt. Von dort verkehren Regionalbahnen (RB58, RE59) mit Anbindung an Frankfurt am Main und Hanau. Ergänzt wird dies durch lokale Buslinien im Stadtgebiet.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe sowie medizinische Einrichtungen sind im unmittelbaren Umfeld sowie im Zentrum von Bischofsheim in fußläufiger Entfernung vollumfänglich vorhanden.

Hochwassergefährdung

Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

Die Mikrolage des Bewertungsobjekts in der Heinrich-Sorg-Straße wird als gute Wohnlage bewertet. Stärken des Standorts sind das gepflegte und maßgeblich wohnwirtschaftlich genutzte Umfeld, die gute fußläufige Nahversorgung und die Nähe zum Ballungszentrum Frankfurt am Main. Insgesamt bietet der Standort ein hohes Potenzial für eine nachhaltige Wohnnutzung mit einer soliden Nachfrage nach privatem Wohnraum.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung insbesondere folgende Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen: • Die Lage und Strukturmerkmale • Maß der baulichen Nutzung • Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand • Topografie, Grundstückszuschnitt und Zuwegung • Planungsrechtliche Rahmenbedingungen • Öffentlich-rechtliche sowie dingliche und gesetzliche Beschränkungen
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und des amtlichen Lageplans eindeutig nachvollziehbar.
Grundstücksform/-zuschnitt	regelmäßig
Straßenfront	ca. 10 m (entlang der Erschließungsstraße)
Mittlere Grundstückstiefe	ca. 31 m
Topografische Lage	nahezu eben
Höhenlage zur Straße	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Erschließung	Eine konkrete Auskunft zu etwaigen noch offenen Erschließungsbeiträgen liegt nicht vor. Nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsübliche, historisch ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten sowie abgabenrechtlichen Verpflichtungen gemäß BauGB und KAG beglichen sind.
Altlastenverdacht	Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine bodenphysikalische Untersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten geben kann. Eine amtliche Auskunft zur Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor..
Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten	Gemäß 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	Eintragungen zu Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren sind in Abteilung II des Grundbuchs nicht vermerkt. Ohne weitergehende Prüfung wird unterstellt, dass das Grundstück nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.
Denkmalschutz	Gemäß Internetrecherche (www.denkmalpflege-hessen.de) wird das Bewertungsgrundstück in der Denkmalliste nicht aufgeführt.
Bebauungsplan	Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegen nicht vor.
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts keine wesentliche weitere Bebauung denkbar. 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 oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Lage können jedoch landestypische oder nachbarschaftsbezogene Rechte (z. B. Wege-rechte, Grenznutzungen) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Belastungen ortsüblich sind und den Wert nicht wesentlich beeinflussen. Sollte sich herausstellen, dass wertbeeinflussende Rechte oder Lasten bestehen, wäre das Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist bebaut mit einer ca. 2003 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Satteldach in Massivbauweise errichtete, nicht unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem verfügt über ca. 149,64 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut einzustufen. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten und baujahrestypischen Zustand. Ein wesentlicher Umbau erfolgte durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum. Die Ausstattungsgüte und der allgemeine Unterhaltungszustand sind als gut einzustufen.

1 Doppelhaushälfte:

Gebäudeart nach NHK:	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	2003
Ausstattungsstufe:	gehoben (3,68)
Gebäudemaß / Anzahl:	211 m² BGF

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen III. Geschosse:	
Untergeschoss:	nicht unterkellert
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecke:	Massivbauweise
Fassade:	Kalkzementputz
<u>Instandhaltungszustand:</u>	kein erkennbarer wesentlicher Instandhaltungszustand
<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Dachgeschoss:	ausgebaut
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Geschossdecke:	Massivdecke

<u>Instandhaltungsschau:</u>	kein erkennbarer wesentlicher Instandhaltungsschau
<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Außenbereich und Gebäudehülle

Fassade & Dach: Die Gebäudehülle ist in Massivbauweise mit einer hell verputzten und gestrichenen Fassade ausgeführt. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach, das mit baujahrestypischen Dachpfannen eingedeckt ist. Die Entwässerungssysteme, bestehend aus vorgehängten Dachrinnen und Fallrohren aus Zinkblech, weisen keine erkennbaren Mängel auf. Der sichtbare Erhaltungszustand von Fassade und Dachhaut ist gut.

Eingangsbereich, Fenster & Sonnenschutz: Der Hauseingang verfügt über eine weiße Kunststoffhaustür mit halbrundem Lichtausschnitt und ist über ein kleines Podest erreichbar. Die Fensterelemente sind überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und weißen Rahmen ausgeführt. Als Sonnenschutz und zur Verdunkelung dienen außenliegende Rollläden. Der zweite Rettungsweg ist im Obergeschoss und Dachgeschoss über die Fenster gewährleistet. Optisch und technisch befinden sich die Elemente in einem unauffälligen Zustand.

Außenanlagen & Stellplätze: Die Zuwegung zum Haupteingang sowie die Freifläche im vorderen Grundstücksbereich sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein gepflasterter Pkw-Stellplatz, an den sich eine massive Einzelgarage mit Flachdach und Sektionaltor anschließt. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt durch Heckenpflanzungen und Zäune. Der rückwärtige Gartenbereich umfasst eine Rasenfläche, diverse Anpflanzungen sowie eine an das Wohnzimmer angrenzende Terrasse, deren Oberfläche mit polygonalen Natursteinplatten belegt ist.

Innenbereich, vertikale Erschließung und Raumeinteilung

Vertikale Erschließung: Die geschossübergreifende vertikale Erschließung erfolgt über eine offene, viertelgewendelte Holzterrasse mit massiven Holzstufen und einem Geländer aus Holzhandlauf mit senkrechten Metallstreben.

Innenausstattung & Sonderbauteile:

Wand- und Bodenbeläge, Deckenflächen: Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend glatt verputzt, tapeziert und hell gestrichen. Die Bodenbeläge im Erdgeschoss sind durchgehend mit großformatigen, grauen Fliesen versehen. In den Wohn- und Schlafräumen des Obergeschosses sowie im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss ist helles Laminat verlegt. Sichtbare Abnutzungserscheinungen bewegen sich im Rahmen des gewöhnlichen Gebrauchs.

Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich vorwiegend um weiße Röhrenspantüren in passenden Holzzargen.

Sonderausstattungen: Im Wohnbereich des Erdgeschosses befindet sich ein gemauerter, offener Eckkamin mit integrierten Ablageflächen. Die Küche ist mit einer Einbauküche samt grün lackierten Fronten und einer roten Nischenrückwand ausgestattet.

Geschossweise Detaillierung (von unten nach oben):

Kellergeschoss (KG): Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Erdgeschoss (EG): Die Grundrissstruktur umfasst eine Diele, ein Gäste-WC, einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich sowie eine separat zugängliche Küche. Vom Wohnbereich besteht ein direkter Austritt auf die Terrasse.

Obergeschoss (OG): Über den zentralen Flur werden das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Hauptbadezimmer erschlossen.

Dachgeschoss (DG): Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Gemäß den ursprünglichen Planvorgaben war die Fläche von 40,64 m² als Nutzfläche ausgewiesen, stellt jedoch durch den erfolgten Ausbau nun vollwertige Wohnfläche (WF) dar. Die Raumnutzung gliedert sich in einen Flur, ein vollwertiges Duschbad sowie einen weiteren Raum, der als Stau- oder Ankleideraum genutzt wird. Der Ausbauzustand ist zeitgemäß und ordentlich.

Sanitäreinrichtungen und Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Sanitär:

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit grauen Boden- und teilhohen Wandfliesen, einer Mosaikbordüre, einem wandhängenden WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Zudem ist hier ein Stellplatz für eine Waschmaschine integriert.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über graue Bodenfliesen und weiße Wandfliesen mit Dekorstreifen. Die Ausstattung umfasst eine Eckbadewanne, ein wandhängendes WC sowie einen Einzelwaschtisch mit Unterbauschränk.

Das Duschbad im Dachgeschoss ist mit dunklen Boden- und weißen Wandfliesen ausgestattet. Es beinhaltet eine Duschkabine, ein wandhängendes WC und einen Aufsatzwaschtisch. Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Dachflächenfenster.

Die Farbgebung aller Sanitärobjekte ist vorwiegend weiß, der Erhaltungszustand ist durchweg gut und gepflegt.

Heizung & TGA: Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die als Wandtherme im Dachgeschoss installiert ist. Die Wärmeübergabe in den Räumen wird primär über wandhängende Flachheizkörper sichergestellt, das Badezimmer im Obergeschoss verfügt zusätzlich über einen Handtuchheizkörper. Im Technikbereich des Dachgeschosses befindet sich zudem eine Regenwassernutzungsanlage (KSB Hya Rain N). Die sichtbaren Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen dem Baujahr und machen einen intakten Eindruck.

Zusammenfassende Beurteilung

Bau- und Unterhaltungszustand: Die Immobilie weist eine durchdachte und effiziente Flächenausnutzung auf. Es ist kein augenscheinlicher Instandhaltungsstau oder Reparaturstau feststellbar. Die dokumentierten baulichen Anlagen spiegeln eine regelmäßige Pflege wider, die dem Alter des Objekts angemessen ist. Der nachträgliche

Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum stellt eine wesentliche und wertrelevante Erweiterung der Nutzbarkeit dar.

Beurteilung der Objektqualität: Unter Berücksichtigung der grundsoliden Bautechnik, der Einhaltung aktueller Wohnstandards sowie des nachgewiesenen Erhaltungszustands erfolgt die Einstufung der Objektqualität als gut.

Energetische Gebäudequalität

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

Modernisierung

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

**Bau- und Unterhaltungszustand
Reparaturstau**

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in guten Bau- und Unterhaltungszustand.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der Grundrisspläne plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Im Detail wird auf die beigefügte Flächenberechnung verwiesen. Basis der zugrunde gelegten ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung¹

Der deutsche Immobilienmarkt hat im Jahr 2025 seine Erholungsphase nach der Zinswende fortgesetzt. Die Immobilienpreise verzeichneten über alle vier Quartale hinweg Anstiege und wuchsen im Gesamtjahr um 4,0%, nachdem sie im Vorjahr um 1,8% gestiegen waren. Der vdp-Index erreichte zum Jahresende 185,6 Punkte.

Wohnimmobilienmarkt

- Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Vergleich zum Schlussquartal 2024 um 4,2%.
- Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung waren Mehrfamilienhäuser mit einem Preisanstieg von 5,3% im Vorjahresvergleich.
- Selbst genutztes Wohneigentum verzeichnete ein moderates Wachstum von 3,0%.
- Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern zogen im vierten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,5% an.
- Die Renditen sanken auf Jahressicht um 1,7%, da das Mietwachstum geringer ausfiel als der Preisanstieg.

Wohnimmobilien in den Top 7-Metropolen

- In den sieben größten deutschen Städten fiel das Preiswachstum mit durchschnittlich 4,7% gegenüber dem Vorjahresquartal etwas höher aus als im Bundesdurchschnitt.
- Frankfurt am Main wies mit 5,7% die höchste Wachstumsrate auf, während Stuttgart mit 2,2% den geringsten Anstieg verzeichnete.
- Die Renditen in den Ballungsräumen sanken im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um durchschnittlich 1,4%.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt ist weiterhin durch eine Phase struktureller Unsicherheit geprägt. Geopolitische Spannungen, eine stagnierende Konjunktur sowie das Niveau der Finanzierungs- und Baukosten dämpfen die Investitionsbereitschaft. Dies führt insbesondere im Neubausektor zu signifikanten Rückgängen, da viele Projektentwicklungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Gleichzeitig indizieren die moderaten Zuwächse bei Preisen und Mieten – primär in den Metropolregionen – eine robuste Grundnachfrage bei gleichzeitig limitiertem Angebot. Es ist eine zunehmende Marktdifferenzierung nach Lage, Nutzungsart und Objektqualität festzustellen. Der Markt ist von einer dynamischen in eine selektive Phase übergegangen, in der die Parameter Standortqualität und Finanzierungsstruktur als entscheidende Erfolgsfaktoren fungieren.

¹ Quelle: vdpResearch, 10.02.2026

Lokale Marktentwicklung

Gemäß dem Immobilienmarktbericht zeichnete sich ab dem zweiten Quartal 2024 eine bundesweite Trendwende mit zunehmender Dynamik bei den Transaktionszahlen ab, die zum Jahresende durch geld- und außenpolitische Unsicherheiten teilweise eingebremst wurde. Auf regionaler Ebene verringerte sich die Datenbasis im Jahr 2024 erneut, sodass in der Summe 5.753 Kaufverträge registriert wurden, was einem Rückgang von 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Geldumsatz bei diesen Transaktionen fiel auf 1,78 Milliarden Euro im Vergleich zu 1,92 Milliarden Euro im Jahr 2023. Damit erreichten die Auswertungen den tiefsten Stand seit vielen Jahren.
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 3

Landkreis Main-Kinzig-Kreis

Im Main-Kinzig-Kreis wurden im Jahr 2024 insgesamt 3.195 Verträge registriert (Vorjahr: 3.800 Verträge), davon 1.327 Kaufverträge über bebaute Grundstücke (Vorjahr: 1.512), 790 über unbebaute Grundstücke (Vorjahr: 1.168) und 1.078 über Wohnungs- und Teileigentum (Vorjahr: 1.120). Zwangsversteigerungsverfahren wurden 24 erfasst (Vorjahr: 62). Der Geldumsatz belief sich auf 1.087 Mio. € (Vorjahr: 1.078 Mio. €) und stagnierte damit auf ähnlichem Niveau mit einem leichten Anstieg.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Main-Kinzig-Kreis ergab die Auswertung von 555 Kauffällen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 441.193 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 214 €/m², einer mittleren Grundstücksgröße von 726 m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 163 m² und einem mittleren Baujahr 1978. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen 208 Kauffälle vor, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 396.692 € (für die Spanne des Kaufpreises liegen in der Datengrundlage keine Werte vor), einem mittleren Bodenrichtwert von 309 €/m², einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 312 m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 128 m² und einem mittleren Baujahr 1981.

Gemeindeebene Maintal

Die Stadt Maintal war dem Marktbereich 5 zugeordnet, wobei für die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guter, mittlerer und mäßiger Lage in der vorliegenden Datengrundlage keine Werte ausgewiesen wurden (Stichtag 01.01.2024).

Im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für Maintal 20 Kauffälle erfasst. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 593.265 € (für die Kaufpreisspanne liegen keine Werte vor), der mittlere BRW lag bei 479 €/m², die Grundstücksgröße betrug 648 m², die Wohnfläche 164 m² und das mittlere Baujahr war 1968.

Im Segment der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden für Maintal 35 Kauffälle ausgewertet. Der durchschnittliche Kaufpreis belief sich auf 436.073 € (für die Kaufpreisspanne liegen keine Werte vor), der mittlere BRW betrug 456 €/m², die Grundstücksgröße lag bei 300 m², die Wohnfläche bei 120 m² und das mittlere Baujahr war 1977.

Demografische Entwicklung²

Die Einwohnerzahl im Main-Kinzig-Kreis ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Während im Jahr 2015 noch 411.956 Einwohner verzeichnet wurden, erhöhte sich diese Zahl bis zum 31.12.2023 auf insgesamt 434.002 Einwohner. Diese Zunahme verdeutlicht die starke wirtschaftliche Verflechtung der Region mit der

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

Metropolregion FrankfurtRheinMain, was sich in einer wachsenden Bevölkerungsdichte in den stadtnahen Bereichen widerspiegelt.

Gemäß den regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen wird für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises bis zum Jahr 2035 ein weiteres moderates Bevölkerungswachstum prognostiziert. Bestimmender Faktor der künftigen Entwicklung ist jedoch die strukturelle Alterung der Gesellschaft. Der Anteil der über 65-Jährigen (insbesondere die Generation der „Babyboomer“) wird in den kommenden Jahren signifikant ansteigen. Im Gegenzug sinkt der Anteil der jüngeren und erwerbsfähigen Bevölkerung, was einen ansteigenden Altenquotienten zur Folge hat. Langfristig, für den Projektionszeitraum bis 2050, wird nach dem Erreichen eines Hochpunkts mit einer Stagnation beziehungsweise einem leichten Rückgang der absoluten Einwohnerzahlen gerechnet.

Demografische Entwicklung und Prognose: Stadt Maintal

Aktuelle Entwicklung: Die Einwohnerzahl der Stadt Maintal belief sich historisch auf rund 41.800 Personen, wurde jedoch durch die amtlichen Ergebnisse des Zensus 2022 statistisch auf knapp 39.800 Einwohner nach unten korrigiert. Die Kommune ist als direkte Nachbarstadt von Frankfurt am Main stark in die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Verflechtungen der Metropolregion eingebunden und weist eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf.

Prognose: Für die Stadt Maintal wird perspektivisch eine weitgehende Stabilisierung der absoluten Einwohnerzahlen erwartet. Dem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo stehen anhaltende, wenn auch leicht abgeschwächte Wanderungsgewinne (Zuzüge) gegenüber. Analog zur Entwicklung auf Kreisebene ist der fortschreitende demografische Wandel das dominierende Element. Es wird eine deutliche Zunahme älterer Haushaltsstrukturen prognostiziert. Dies lässt mittelfristig eine Veränderung der lokalen Immobiliennachfrage erwarten, bei der insbesondere barrierefreier und altersgerechter Wohnraum stärker in den Fokus rücken dürfte.

Datengrundlage

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

Mittelbare Vergleichswerte

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

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort Maintal Art DHH, REH Baujahr 1995 - 2005 Zeitraum 2023 - 2026

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

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

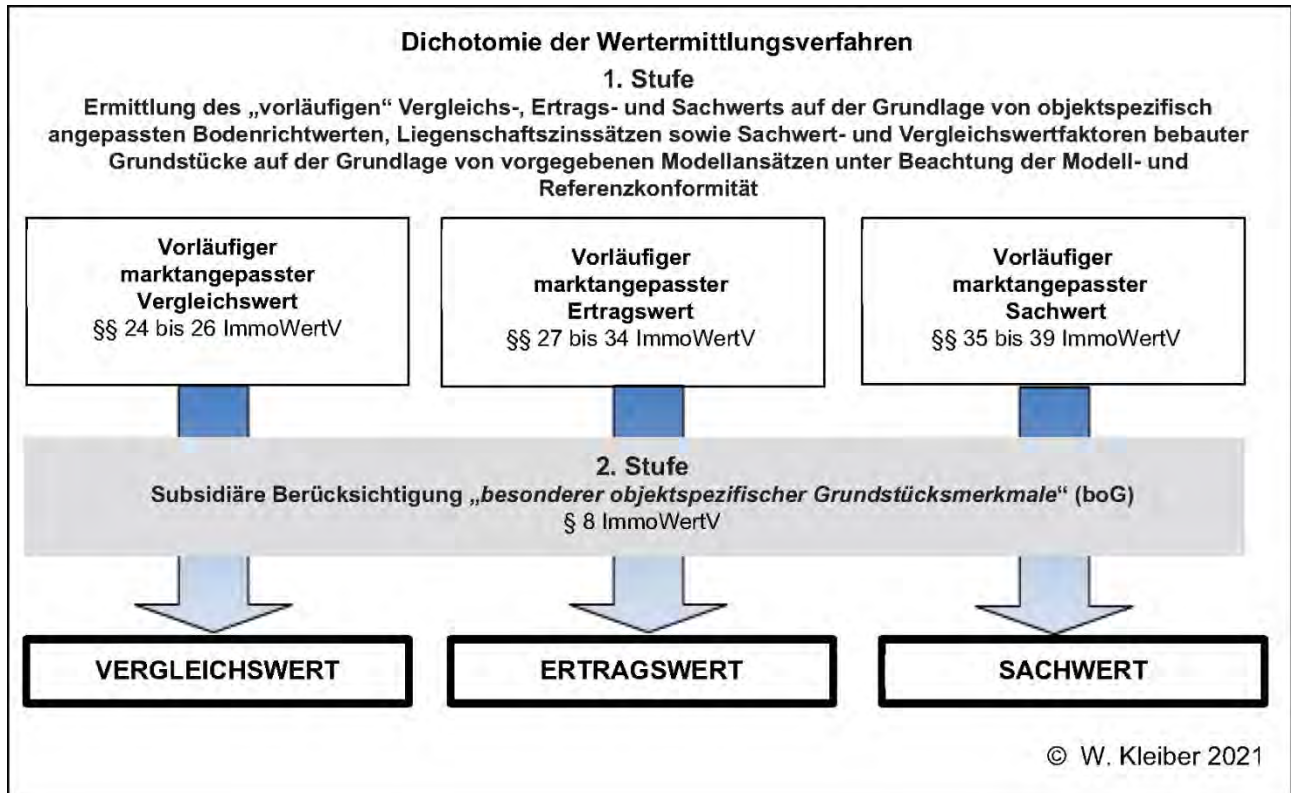
Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Preis je m² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m²	Summe Kaufpreis €
EFH	0	0	0	0	0	0	0
DHH	2	2	4.188	130	544.500	260	1.089.000
RH	0	0	0	0	0	0	0
REH	3	3	4.115	139	572.000	417	1.716.000
EFH+ELW	0	0	0	0	0	0	0
VIL/BUN	0	0	0	0	0	0	0
DH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0
BHS	0	0	0	0	0	0	0
MFH	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	5	5	4.143	135	561.000	677	2.805.000

Typ: REH, DHH

PLZ	Stadt/Gemeinde	Typ	Zl.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaufpreis €	€/m² BJ	Sonstiges	Telefon/Chiffre	JA/KW von/bis	Quelle	Minpr. €	Maxpr. €	Diff. €	
LKR	Stadt-/Gemeindeteil	Strasse					ObjektNr.	Vermietet	Name	Wochen/Insert.	Datum		Inserats-IDs	letzte KW	
Anbieter															
63477	Maintal	DHH	6,0	116	212	569.000	4.905	2000	0611-168/6686	2024/35-2024/38	SCOUT	569.000	569.000	0	
MKK	Mainz						32332508	vermietet	SIMON	4 / 30	21.09.2024		IS:153192261		
63477	Maintal	REH	5,0	135	219	599.000	4.437	1996	06109-695/06	2023/19-2023/23	SCOUT	599.000	599.000	0	
MKK							30211019	vermietet	STUCKENSCHNE	5 / 33	10.06.2023		IS:141710058		
Immobilien Stuckenschneider Immobilienagentur, Hochstädter Str. 8, 63477 Maintal, Bischofsheim															
63477	Maintal	REH	6,0	134	226	518.500	3.869	2001	06181-9889577	2023/ 5-2023/12	IMNET	518.500	539.000	20.500	
MKK	Bischofsheim						29751410	nicht vermietet	MAIN-CONTI	8 / 37	23.03.2023		IN:50027926		
63477	Maintal	REH	5,0	148	312	598.500	4.044	2005	06181-4237503	2025/27-2025/30	SCOUT	598.500	598.500	0	
MKK							33776108	vermietet	GÄRTNER	4 / 28	22.07.2025		IS:160172665		
63477	Maintal	DHH	4,5	144	319	520.000	3.611	1998	06181-4237501	2024/44-2024/44	SCOUT	520.000	520.000	0	
MKK							32683224	vermietet	GARTNER	1 / 27	01.11.2024		IS:154997171		
Gärtner Daniel Immobilienagentur, Am Rathaus 3, 63477 Maintal, Hochstadt															
Summenwerte:			Wfl.:	677 m²	Kaufpreis:	2.805.000 €							Anzahl Objekte:	5	
Durchschnittswerte:			Wfl.:	135 m²	Kaufpreis:	561.000 €									
					je m²:	4.143 €/m²	Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis								

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 ImmoWertV³

³ 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 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 der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Wahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Zeitpunkt.

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. Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, erfolgt zur Einschätzung des ermittelten Sachwertes die Plausibilisierung unter anderem unter Verwendung der Vergleichspreise der on-geo-Vergleichspreisdatenbank. Die Vergleichspreise beinhaltet Vergleichsobjekte mit Kaufpreisen aus vollzogenen Transaktionen.

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 ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 192	310	500,00					Ja	155.000

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

BODENWERT (gesamt)

155.000

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 192

Bodenrichtwert: 500,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche des Richtwertgrundstücks 300 m², Nummer der Bodenrichtwertzone 8810011 / Stand: 1. Januar 2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW)

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Der Bodenrichtwert (BRW) stellt einen gebietstypischen Durchschnittswert dar und berücksichtigt nicht alle individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks.

Individuelle Zu- oder Abschläge sind insbesondere erforderlich für:

- die örtliche Lage, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks
- die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich mit der tatsächlichen Nutzung die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen
- die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen
- die Anschlussmöglichkeiten an erforderliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und
- die vorhandenen Richtwerte und Vergleichspreise

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone⁴

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 500,00 EUR/m².

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

Entwicklungszustand

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

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

Bodenrichtwert (Grundlage)

Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
---------------------------	---------------

Maß der baulichen Nutzung:	
Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben
Bauweise	keine Angaben

Eine mögliche Differenz zwischen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und den rechtlich sowie tatsächlich maßgeblichen

⁴ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

⁵ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Merkmale des Bewertungsobjekts wird anhand der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Sofern der zuständige Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stellt, bleibt dieses Merkmal bei der mathematischen Anpassung unberücksichtigt oder wird in marktgerechter Höhe gewürdigt.

Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 300 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 310 m² und ist unwesentlich größer als das Richtwertgrundstücks. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum

Wertermittlungsstichtag

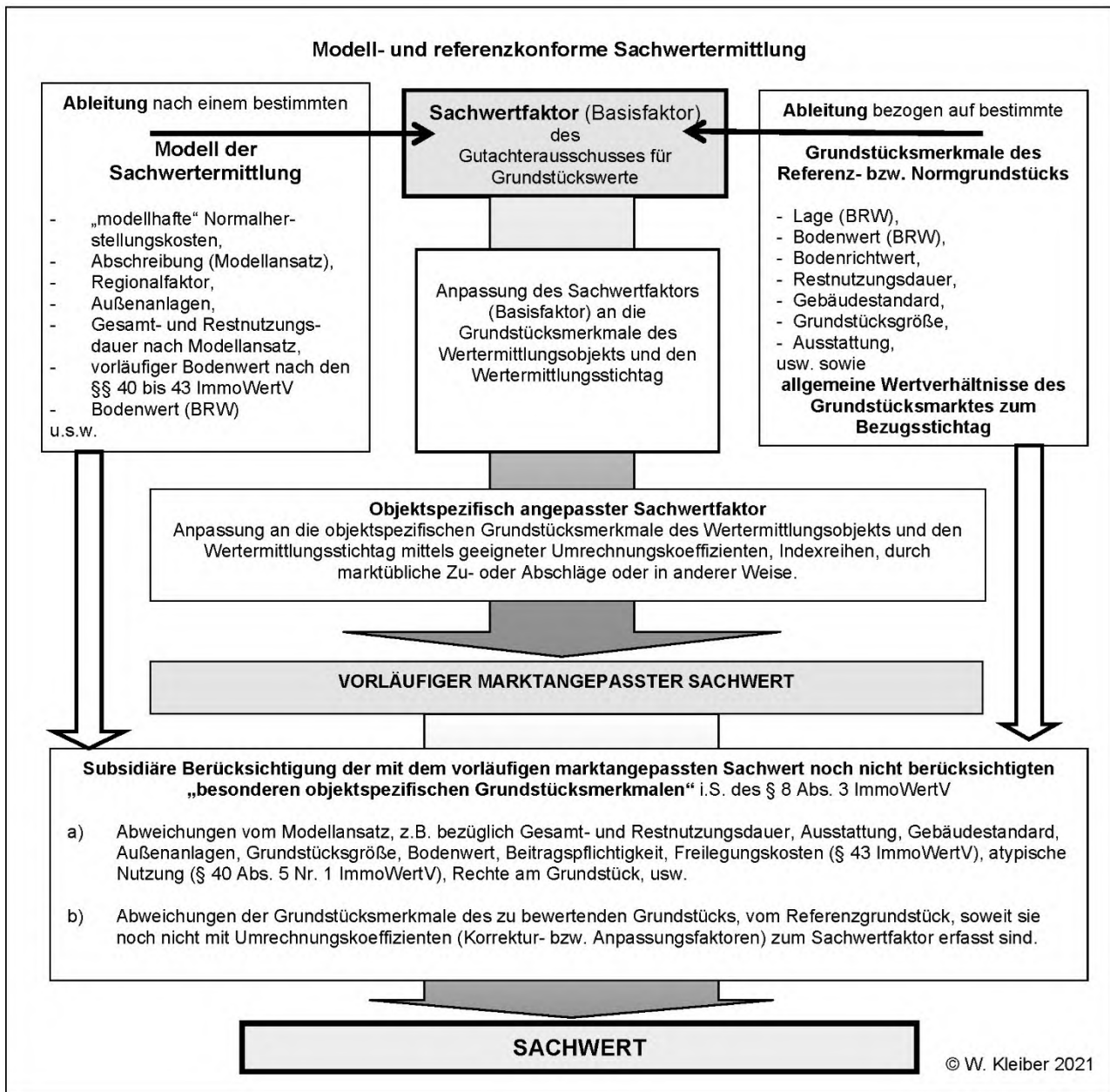
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 192) abgeleitet und bewertet mit 500,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 155.000 EUR.

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	Doppelhaushälfte	1	2003	70	47	211,00 m² BGF	1.595	17,00	Linear	32,86	264.369
2	Garage	1	2003	70	47	21,00 m² BGF			Linear	32,86	

Σ 264.369

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten	264.369 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 13.218 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	277.587 EUR
+ Bodenwert	155.000 EUR
vorläufiger Sachwert	432.587 EUR

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

vorläufiger Sachwert	432.587 EUR
± Marktanpassung	15,00 % 64.888 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	497.475 EUR
Sachwert (gerundet)	497.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp: 2.31 Doppel- und Reihenendhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: nicht unterkellert
 Ausstattungsstufe: 3,68

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23	204,24
Dach				1,0		15	133,20
Fenster und Außentüren			1,0	1,0		11	89,48
Innenwände und -türen				1,0		11	97,68
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	81,29
Fußböden				1,0		5	44,40
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	79,92
Heizung			1,0			9	66,51
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	44,34
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	576	641	739	888	1.111		Σ 841

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

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

tabellarische NHK: 841 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 841 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.602 EUR/m² BGF
 Regionalfaktor: 0,9960 (Stand: BKI 2026)
 regionalisierte Herstellungskosten: 1.595 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

in Gebäude		Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
	Beschreibung						
1	EG bis DG	3,00	10,99	6,40	2,95	211,00	211,00
	Summe Doppelhaus- hälfte						211,00
2		1,00	7,00	3,00		21,00	21,00
	Summe Garage						21,00

Summe (gesamt)

232,00 m²

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

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

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

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Brutto-Grundfläche⁶ (DIN 277:2021-8) ist die Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse oder eines Teilbereichs des Bauwerks. Sie gliedert sich nach DIN 277:2021-08 in Konstruktions-Grundfläche (KGF) und Netto-Raumfläche (NRF). Die Netto-Raumfläche besteht aus der Nutzungsfläche (NUF), der Technikfläche (TF) und der Verkehrsfläche (VF). Die Nutzungsfläche (NUF) wird bei Bedarf weiter untergliedert in NUF 1 bis NUF 7.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277:2021-08 ist zu beachten, dass die Grundflächen und Rauminhalte entsprechend ihrer unterschiedlichen Raumumschließung getrennt zu ermitteln sind. Dabei wird unterschieden zwischen

- Regelfall R: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Sonderfall S: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Nicht überdeckte Flächen sind nicht Bestandteil der Brutto-Grundfläche.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit eigenermittelt.

Nutzflächenfaktoren⁷

Die Plausibilität der Flächenangaben wurde auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie anhand objekttypischer Nutzflächenfaktoren $NFF = \frac{NUF}{BGF}$ nach DIN 277 überprüft. Als Richtwert wurde herangezogen:

Ein- und Zweifamilienhaus: $NFF \approx 0,68$ (Bandbreite 0,63–0,72)

Die Werte entstammen Auswertungen realisierter Objekte (BKI-Datenbasis) sowie anerkannten Fachpublikationen und dienen der Plausibilisierung; projektspezifische Abweichungen sind bei besonderer Bauweise/Technik möglich.

Die Verhältniszahl von	
$\sum \text{Fläche m}^2$	149,64
$\sum \text{BGF m}^2$	211,00
Verhältniszahl /NFF	0,71

ist objektspezifisch angemessen.

Geringfügige Ungenauigkeiten sind nicht auszuschließen; eine Gewähr für die Flächenangaben wird ausdrücklich nicht übernommen.

Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der modellhaften, auf das Jahr 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten – NHK 2010) gemäß Anlage 4 zur

⁶ (vgl. DIN 277:2021-08, Ziffer 5.7, S. 9-10)

⁷ Vgl.

- DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Beuth Verlag, Berlin.
- TU Wien (Masterarbeit, 2020): Auswertung von BKI-Gebäudedaten – NUF/BGF-Verhältnisse.
- Deutsches Architektenblatt (DABonline, 2021): Flächeneffizienz in Wohngebäuden.
- GEFMA/Bauakademie (2020): Benchmarking Nutzflächenfaktoren Industrie und Logistik.
- BKI – Baukosteninformationen, Jahrbuch Neubau Gebäude.

ImmoWertV ermittelt. Diese Kostenkennwerte sind den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte gemäß § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegeben.

Es wird auf die NHK 2010 abgestellt, wobei die jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufen) unter Berücksichtigung ihrer Wägungsanteile einbezogen werden. Diese Merkmale entsprechen dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudeart und Ausstattungsstandard in hinreichendem Maße. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Bauaufwendungen, sondern um die üblichen Kosten für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind, soweit nicht gesondert ausgewiesen, im Baukostenansatz enthalten.

Ausstattungsstandard⁸

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden innerhalb der einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung erfolgt indirekt über 15 Tabellen mit Standardmerkmalen (Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsanweisung – ImmoWertA).

Das Wertermittlungsobjekt ist daher anhand seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden fünf Standardstufen, bei anderen Nutzungsarten drei Stufen unterschieden, jeweils bezogen auf insgesamt neun Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktionen und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung sowie sonstige technische Ausstattung).

Für diese Bauteile werden Wägungsanteile angegeben, anhand derer ein differenzierter Kostenkennwert berechnet werden kann. Die Eingruppierung in eine Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 der ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 3), Normalherstellungskosten 2010 (Fundstelle: BGBl. I 2021, S. 2824–2855). Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind gutachterlich zu bestimmen, auch wenn sie in der tabellarischen Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards nicht im Detail aufgeführt sind.

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).

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 der Ausstattung des Bauwerks und der Höhe der Gesamtkosten ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

⁸ Die tabellarische Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards sind zu finden unter: https://www.setze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Die NHK 2010 beinhalten Baunebenkosten gemäß DIN 276 (KG 300 und 400). Für die Vergleichbarkeit wurden die Kostengruppen 730 und 771 herausgerechnet und separat mit [17,00] % angesetzt.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Gebäudes bemisst sich primär nach marktüblichen Werten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – weniger nach technischen Vorgaben.

Bei Bestandsgebäuden beschreibt die **Restnutzungsdauer** die verbleibende wirtschaftlich sinnvolle Nutzungszeit. Sie beeinflusst den **Sachwert** über die **Alterswertminderung** und den **Ertragswert** über den **Rentenbarwertfaktor**. Als wirtschaftliche Kenngröße lässt sich die Restnutzungsdauer nicht pauschal berechnen und weicht häufig von den steuerlichen Abschreibungsvorgaben nach dem **EStG** ab.

Sie ist in der Regel nicht die bloße Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter. Entscheidend sind der bauliche Zustand (fiktives Alter) und die Marktfähigkeit des Objekts. Eine gute Instandhaltung kann die Restnutzungsdauer verlängern, mangelnde Pflege sie verkürzen. Weitere Einflussfaktoren auf die Gesamtnutzungsdauer sind Bauweise, verwendete Materialien, Ausstattungsniveau und Art der Nutzung. Aufgrund veränderter Bewertungsmaßstäbe des Marktes werden Lebenszyklen heute häufig kürzer angesetzt.

Laut § 12 Abs. 5 Satz 1 **ImmoWertV** beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnimmobilie 70 **Jahre**. Die **ImmoWertA** (Anlage 2, Stand 20.09.2023) stellt ein Modell zur Verfügung, mit dem die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anhand eines **Modernisierungsgrades** über ein Punktesystem ermittelt werden kann.

Unter Berücksichtigung von Bauzustand, Instandhaltung und wirtschaftlicher Nutzbarkeit wird die Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall auf 47 Jahre geschätzt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Bei eindeutig dominierender Hauptnutzung richtet sich auch die Restnutzungsdauer der übrigen baulichen Anlagen danach.

Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ sind sämtliche baulichen Anlagen zu verstehen, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen bzw. der wirtschaftlichen Einheit befinden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen. Darüber hinaus werden gärtnerisch gestaltete Flächen wie Gartenanlagen den sonstigen Außenanlagen zugeordnet.

Soweit diese Anlagen wertrelevant sind und nicht bereits in anderen Wertermittlungsansätzen berücksichtigt wurden, erfolgt die Bewertung der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß den Vorgaben des § 21 Abs. 3 ImmoWertV.

Die Ableitung der Sachwerte erfolgt hierbei in der Regel pauschal unter Anwendung eines prozentualen Zuschlags zu den Gebäudeherstellungskosten, wobei die Bandbreite erfahrungsgemäß

zwischen 4 % und 8 % liegt – abhängig von Art, Umfang und Ausstattungsniveau der jeweiligen Außenanlagen.

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

Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz enthalten und wird daher nicht gesondert berücksichtigt.

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 keinen Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwertfaktor (SWF)

Sachwertfaktoren spiegeln das Verhältnis zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Sachwert wider. Sie werden in der Regel von den zuständigen Gutachterausschüssen (GAA) auf Grundlage der Kaufpreissammlung gemäß § 21 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) abgeleitet. Die Gutachterausschüsse ergänzen diese Faktoren üblicherweise um Angaben zu den herangezogenen Auswertungsmerkmalen und den Referenzobjekten sowie um weiterführende statistische Kennwerte, wie etwa das Bestimmtheitsmaß, arithmetische Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannweiten, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt individuell für jedes Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des gewählten Modells, der zugrunde liegenden Modellansätze der spezifischen Objektmerkmale sowie der jeweiligen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag. Der angepasste Sachwertfaktor wird zur Multiplikation mit dem vorläufigen Sachwert herangezogen, um den marktangepassten Sachwert des Bewertungsobjekts zu bestimmen.

Modellbeschreibung Sachwertfaktor

- **Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart):** Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- **Räumlicher Anwendungsbereich:** Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- **Datenmaterial:** Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
- **Untersuchungszeitraum:** Regionale Auswertung der Jahre 2023 – 2024
- **Stichtag:** 01.01.2025

Die Sachwertfaktoren wurden mit mathematisch-statistischen Verfahren unter Eliminierung der Ausreißer mit den Eingangsgrößen „vorläufiger Sachwert“ und „Bodenrichtwert“ auf der Grundlage von Nachbewertungen geeigneter Objekte ermittelt. Zur Abbildung der aktuellen Marktlage sind die Daten des Jahres 2024 mit einer doppelten Gewichtung in die Auswertung eingeflossen.

- **Bereinigter Kaufpreis:** Vertragspreis ggf. bereinigt
- **Baujahr:** ursprüngliches Baujahr oder modifiziertes Baujahr
- **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre (gemäß Leitfaden I, Stand 2024 *)
- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** Gesamtnutzungsdauer minus Alter, ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert. Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
- **Alterswertminderung:** linear entsprechend § 38 ImmoWertV
- **Normalherstellungskosten:** NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- **Gebäudestandard:** Standardstufe (gemäß Leitfaden I, Stand 2024 *)
- **Baunebenkosten:** in NHK 2010 enthalten
- **Regionalfaktor:** kein Regionalfaktor abgeleitet daher Ansatz von 1,0
- **Bezugsmaßstab:** Bruttogrundfläche (BGF), anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
- **Baupreisindex:** aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
- **Nebengebäude:** wertmäßig berücksichtigen. Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.
- **Außenanlagen:** wertmäßig berücksichtigen, in der Regel 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):** Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
- **Bodenwert:** Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024, anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst
- **Grundstücksfläche:** marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße

Quelle: Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte

Auswertung SWF

Im Zuge der Wertermittlung wurde der Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bodenrichtwertbereich von 500 bis 699 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 450.000 € analysiert. Im angegebenen Bereich lagen insgesamt 69 Kauffälle vor. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) beträgt 0,48, für die Standardabweichung des Sachwertfaktors liegen in der Datengrundlage keine expliziten Werte vor. Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der Objekte beträgt 354.650 €. Die Grundstücksgröße liegt im Mittel bei 310 m², der angepasste Bodenrichtwert bei 591 €/m². Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde mit 34 Jahren festgestellt (Standardstufe 2,6).

Die Bruttogrundfläche liegt bei 257 m², die Wohnfläche bei 130 m². Zusammenfassend ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,14 für die gewählte Sachwert- und Bodenwertspanne. Ein expliziter Bereich für die Marktüblichkeit unter Berücksichtigung der Standardabweichung wird im Bericht nicht tabellarisch ausgewiesen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ergibt sich nachfolgender Abgleich:

- Ø Grundstücksgröße: 310 m²
- Ø angepasster Bodenrichtwert: 591 €/m²
- Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 34 Jahre
- Standardstufe: 2,6
- Ø Bruttogrundfläche: 257 m²
- Ø Wohnfläche: 130 m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Seite(n): 80

Ermittlung des objektspezifisch angepassten SWF

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

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

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

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren, die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 15,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	497.000
Wohnfläche	149,64
EUR/m² Wfl.	3.321
vorläufiger Sachwert €	432.587
Wohnfläche	149,64
EUR/m² Wfl.	2.891

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.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Methodik der Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [EUR/m² (Stk.)]					Verkehrswert
	Stk.	m²	Kaufpreis	Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		EUR
Doppelhaushälfte	1	149,64		1.774	4.044	3.569	3.250	486.330
Garage	1			7.500	15.000	12.500	12.500	12.500

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut vdp mit dem Stand für 2025.

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet)	498.830 EUR
Vergleichswert (gerundet)	499.000 EUR

Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung

Vergleichswerte

Die Vergleichswertermittlung erfolgt unter Anwendung des Vergleichspreisservice 3 (VPS 3) auf Basis der on-geo-Vergleichspreisdatenbank (LORA Immo Data Base). Diese Datenbank enthält Vergleichsobjekte mit realisierten Kaufpreisen aus tatsächlich vollzogenen Transaktionen. Die Einträge werden vom Anbieter regelmäßig geprüft, ergänzt und auf Plausibilität hin kontrolliert.

Zur Anpassung der Vergleichspreise an den Bewertungsstichtag erfolgt eine Indexierung anhand des jeweiligen Hauspreisindex – differenziert nach Eigentumswohnungen (ETW) bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), je nach Bewertungsobjekt.

Der Mittelwert wird als Euro-Betrag je Quadratmeter ausgewiesen und stellt den von VPS 3 ermittelten wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt dar. Die angegebene Preisbandbreite (obere und untere Grenze) beschreibt die durch die Datengrundlage erklärbare Spanne. Diese wird dynamisch berechnet und hängt maßgeblich von der prognostizierten Treffergenauigkeit des ermittelten Vorschlagswerts ab: Eine geringe Spanne deutet auf eine hohe Sicherheit der Bewertung hin. Da sich die Spanne an den Objektparametern orientiert, kann sie sich bei Veränderung der Objekteigenschaften erweitern oder verengen. Eine überproportionale Änderung der Spanne gegenüber dem Vorschlagswert kann dabei dazu führen, dass sich die Preisgrenzen gegenläufig zum Vorschlagswert entwickeln.

Für die Ermittlung eines nachhaltigen Wertes wird die Marktentwicklung der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag berücksichtigt. Der so ermittelte Wert liegt in der Regel unterhalb des aktuellen Marktwertes, insbesondere in steigenden Märkten.

Zur Berechnung wird für jedes Vergleichsobjekt der aktuelle Wert sowie der Wert für jeden der letzten 60 Monate ermittelt. Aus diesen Einzelwerten wird das arithmetische Mittel berechnet, um eine marktneutrale, langfristig orientierte Bewertung zu ermöglichen.

Informationen zu den Daten aus Lora Immo Data Base

Es wurden 2048 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- - Reihenendhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63477), Baujahr 2005, Wohnfläche 148 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4044 €/m²
 - Reihenendhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63477), Baujahr 2007, Wohnfläche 165 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2606 €/m²

- Reihenendhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63477), Baujahr 2008, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2658 €/m²

- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63477), Baujahr 1996, Wohnfläche 155 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1774 €/m²

- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 63477), Baujahr 1991, Wohnfläche 164 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3354 €/m²

Vergleichswert von EUR /m ² :	1.774
Vergleichswert bis EUR /m ² :	4.044
Vergleichswert im Mittel EUR /m ² :	3.569
Objektspezifischer Vergleichswert EUR /m ² :	3.250

Marktüblicher Ansatz für den Marktwert

Im Hinblick auf die Lage, das Baujahr und den als gut einzustufen Unterhaltungszustand sowie des Grundrisses wird auf Basis der Recherche bei Lora Immo Data Base ein marktüblicher Vergleichswert von 3.250 EUR / m² Wfl. als angemessen erachtet.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	155.000
	Sachwert	497.000
	Vergleichswert	499.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	500.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	3.340
Mietfläche	Wohnfläche	149,64m²
	Nutzfläche	
	Σ	149,64m²

Wertermittlung

für das Grundstück Heinrich-Sorg-Str. 18
63477 Maintal

Wertermittlungsstichtag

06.03.2026

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, 23.03.2026

Oliver M. Margraf



11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Paket Unwetterrisiko

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



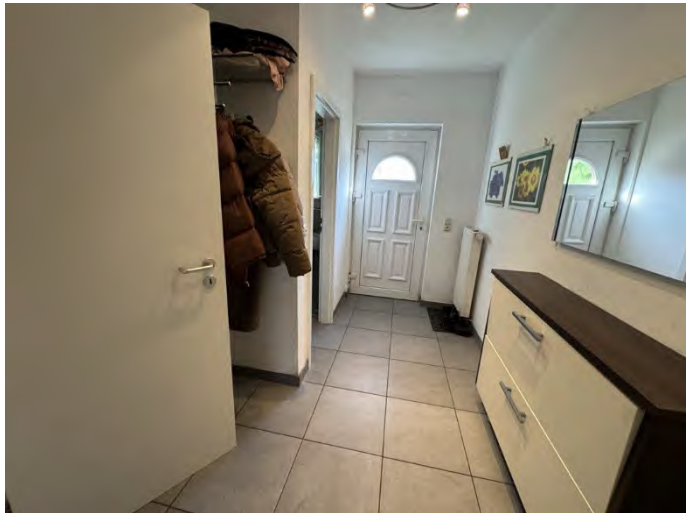
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:
(Spitzboden)



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

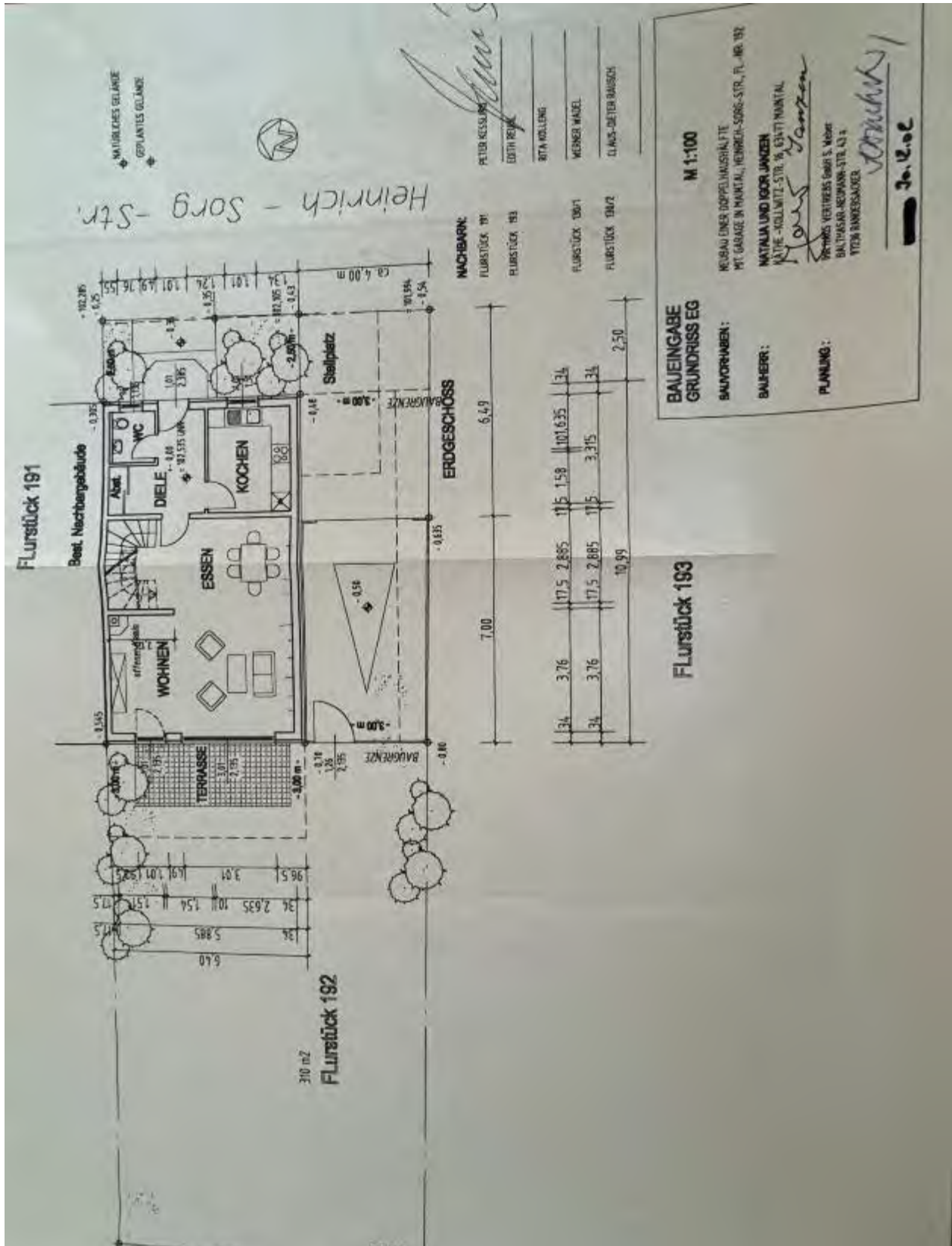
Erstellt am 23.03.2026

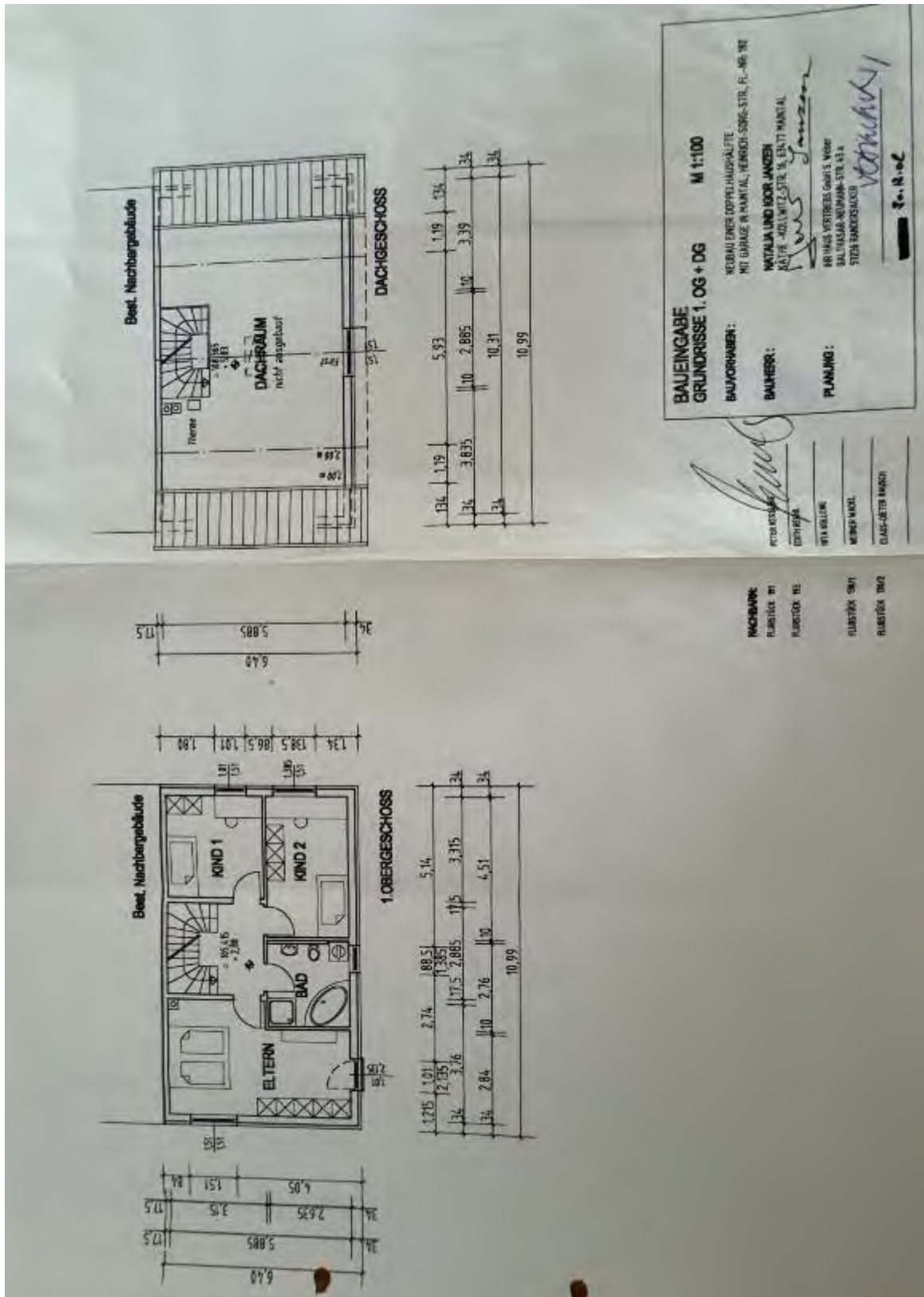
Antrag: 203188603-2

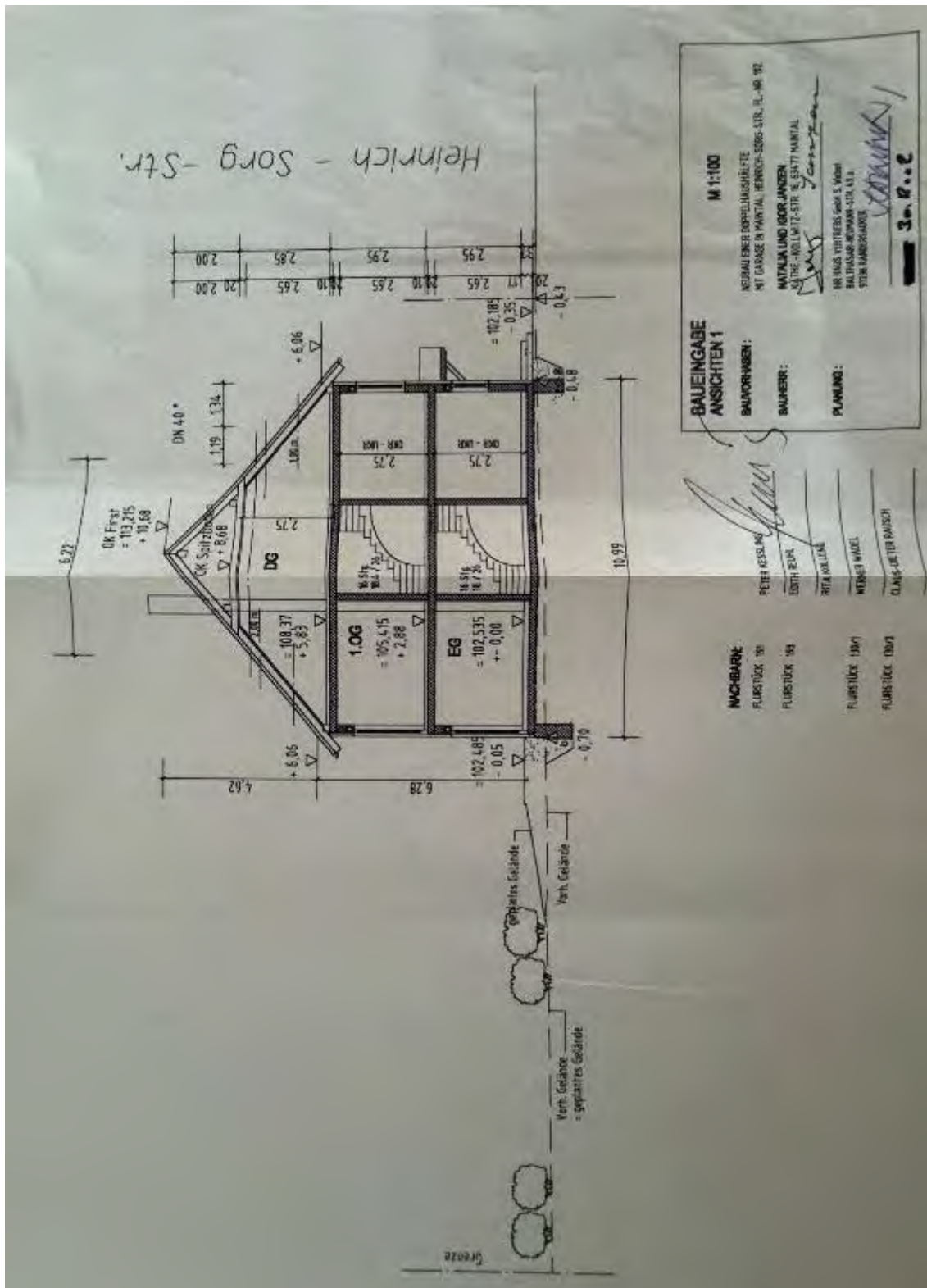
Flurstück: 192
Flur: 10
Gemarkung: Bischofsheim

Gemeinde: Maintal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt









BVH Janzen, Maintal

Wohnflächen

Raum	Fläche brutto	Fläche netto (x 0,97)
Erdgeschoss		
Wohnen /		
Essen	3,76 x 5,885 + 2,885 x 5,885 / 1,60	34,09 m²
Diele	+ 0,175 x 3,76	7,42 m²
Kochen	1,58 x 1,61 + 3,315 x 1,54	8,47 m²
WC	3,315 x 2,635	2,39 m²
Terrasse	1,51 x 1,635	4,85 m²
	2,00 x 5,00 / 2	5,00 m²
Summe	59,00 m²	57,23 m²
1. Obergeschoss		
Eltern	3,15 x 3,76 + 2,84 x 2,735	19,02 m²
Kind 1	3,315 x 3,15	10,44 m²
Kind 2	2,635 x 4,51	11,53 m²
Bad	2,635 x 2,76	6,73 m²
Flur	2,885 x 3,15 / 1,60 x 2,885	4,34 m²
	Summe	52,06 m²
1. Obergeschoss	53,67 m²	52,06 m²
Wohnfläche, gesamt, EG + 1. OG	112,67 m²	109,29 m²
Summe		

Nutzflächen

Dachgeschoss		
Nicht ausgebauter Dachraum	5,93 x 5,885 + 2 x 1,19 x 5,885 / 2	41,90 m²
Dachgeschoss	Summe	41,90 m²
Nutzfläche, gesamt, DG	Summe	41,90 m²
		40,64 m²
		Summe
		40,64 m²
		Summe
		40,64 m²
		Summe

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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 Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
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
WNff	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNfl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

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

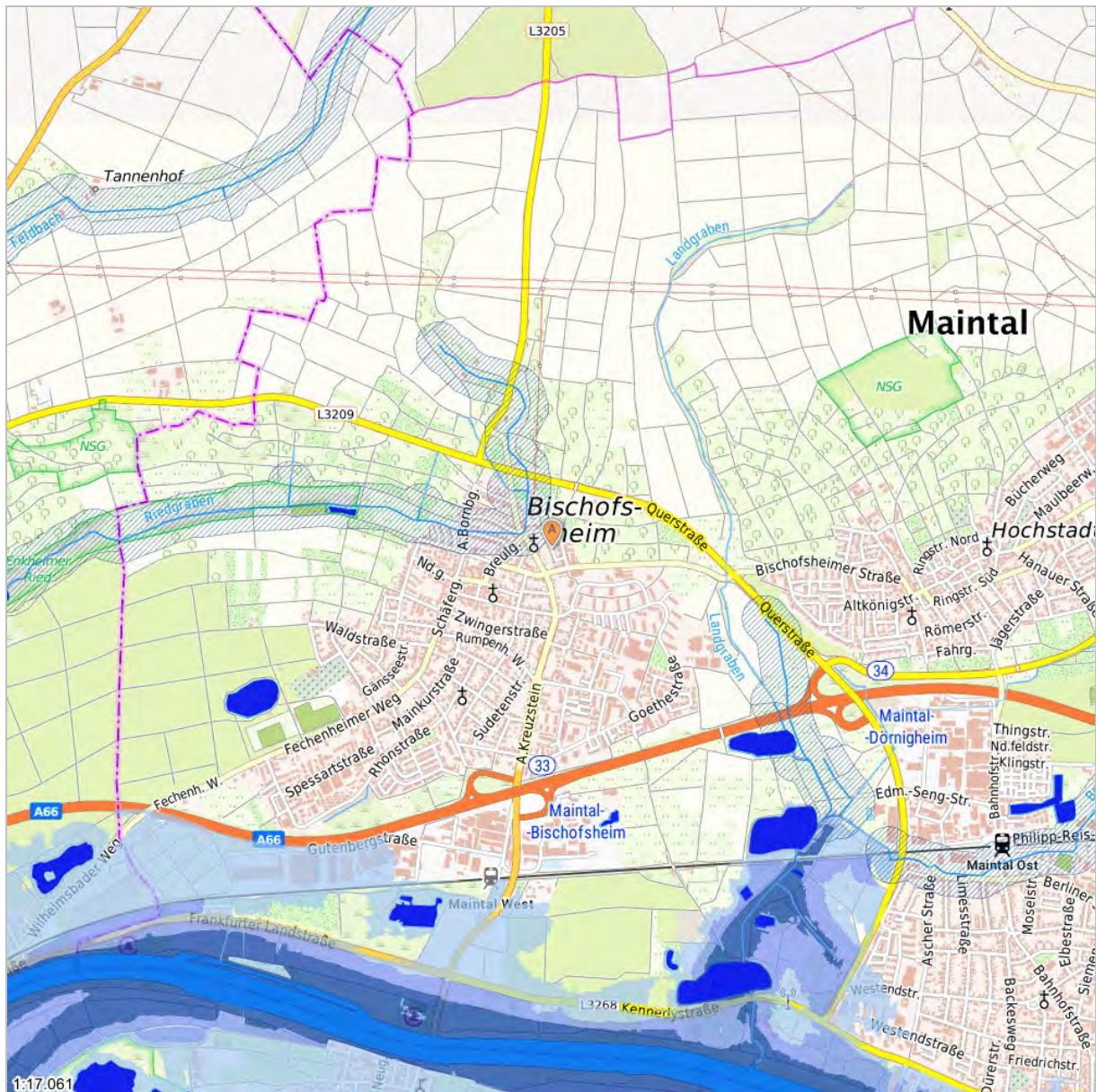
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

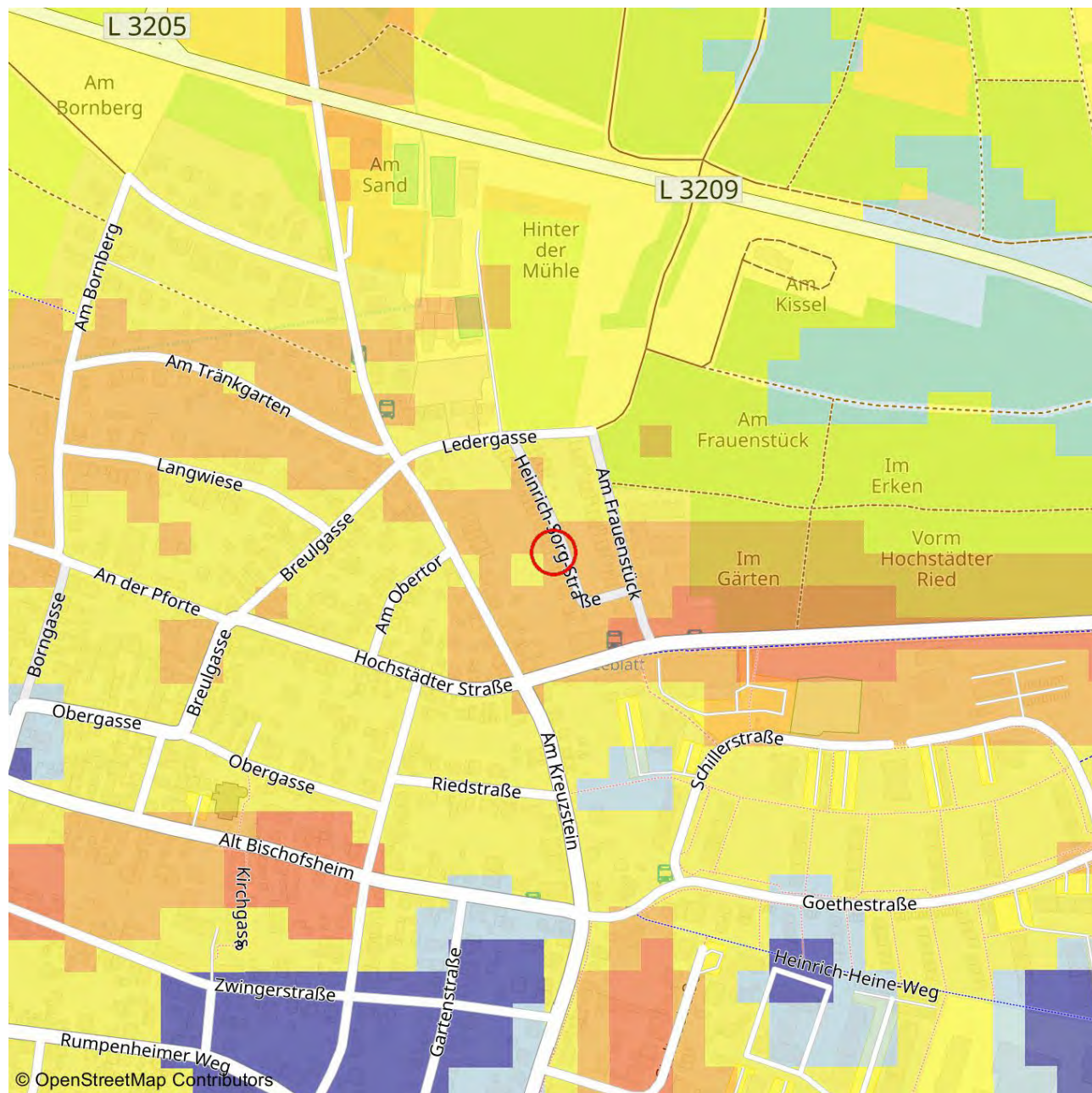
GK2

GK3

GK4

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)