Margraf & Partner
IMMOBILIENBEWERTUNG
Real Estate Appraisal & Consulting

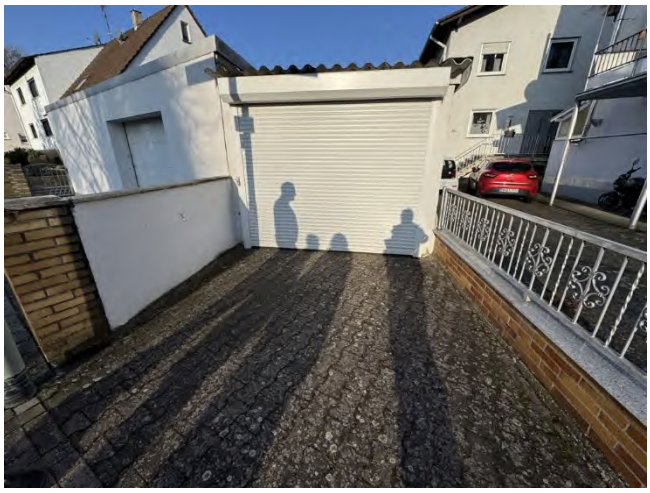
Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000071

Grundstück bebaut mit einer Garage

PLZ, Ort	**61137 Schöneck**
Straße	Mühlstr. 12 Flurstück 732/1
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 51/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	12.06.2026
Qualitätsstichtag	12.06.2026



Marktwert
§ 194 Baugesetzbuch

14.100 EUR

Dieses Gutachten enthält 34 Seiten mit 53004 Zeichen (59656 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 137 m² großen Grundstück (Flurstück 732/1) in durchschnittlicher Lage von Schöneck (Main-Kinzig-Kreis) im Orts-/Stadtteil Büdesheim. Das Grundstück hat eine anhand des Lageplans gemessene Grundstücksbreite von ca. 3 m und eine Tiefe von ca. 40 m und ist bebaut mit einer Garage in Standardgröße. Eine eigenständige Bebauung mit einem Wohngebäude ist faktisch ausgeschlossen. Der Bodenwert nähert sich in solchen Fällen dem Wert für Garagengrundstücke oder Bauerwartungsland an.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

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

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

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

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

HypZert RICS

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

			Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert		11.645
Zuschläge	Geschätzter Zeitwert der Garage	21,46%	2.500
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert		**14.100**

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Grundbuchauszug vom	17.04.2026
Amtsgericht	Hanau
Grundbuch von	Büdesheim

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
3	1	732/1	137,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 732/1	137 x 85,00					Ja	11.645 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	137,00 m²
davon zu bewerten	137,00 m²

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
5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt 13
6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren 16
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 17
7. Ermittlung des Bodenwertes 18
Methodik der Bodenwertermittlung 18
Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung 19
8. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert) 22
9. Fragen des Amtsgerichts 24
10. Anlagenverzeichnis 25
Fotodokumentation 25
Lageplan) 27
Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung 28
Wesentliche rechtliche Grundlagen 31
Abkürzungsverzeichnis 32
Literaturverzeichnis 34

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:	23.01.2026
Besichtigungsumfang:	Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 23.01.2026 besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				18.12.2025
Grundbuchblatt	vorhanden				17.04.2026
Grundstücksmarktbericht	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 17.04.2026.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1980	3	Büdesheim	1	732/1	137,00

Gesamtfläche 137,00 m²
davon zu bewerten: 137,00 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 17.04.2026 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 Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
1980	5	3	732/1	Zwangsversteigerungsvermerk	ohne Wert-einfluss	
1980	6	3	732/1	Verfügungsverbot	ohne Wert-einfluss	
1980	7	3	732/1	vorläufige Verwaltung des Vermögens	ohne Wert-einfluss	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage	**Gut**
Geographische Zuordnung	Der Main-Kinzig-Kreis ist der flächenmäßig größte Landkreis in Hessen. Während der westliche Teil zum Verdichtungsraum Rhein-Main gehört, ist der übrige Bereich eher ländlich geprägt. Der Landkreis blickt auf eine lange Tradition als Industriestandort zurück. Zunehmend gewinnt jedoch der Dienstleistungssektor an Bedeutung. Die Einwohnerentwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren leicht positiv. Seit 1995 war ein Anstieg um knapp 2 % auf derzeit nahezu 412.000 Personen zu verzeichnen. Dabei lebt ein Großteil der Bevölkerung im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Zu den größten Städten zählen Hanau, Maintal und Bruchköbel.
Überregionale Verkehrsanbindung	Bundesautobahn A66 (Anschlussstelle Hanau-Nord) in ca. 10 km Fahrstrecke, Bundesautobahn A45 (Anschlussstelle Altenstadt) in ca. 13 km Fahrstrecke.
Mikrolage	**Durchschnittlich**
Gemeinde / Stadtteil / Straße	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Büdesheim. Die Mikrolage weist einen unverkennbar dörflichen Charakter auf. Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht primär aus ortstypischen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise, die sich in ein ländliches Siedlungsbild einfügen.

Strukturdaten

Zentralörtliche Bedeutung	Grundzentrum
Sozioökonomie	
Einwohner	11.837 (Stand: 31.12.2024).
Einwohnerentwicklung	2.079 (2010), 11.812 (2015), 11.900 (2020), 1 1.837 (2024).
Kaufkraftkennziffer	111,7 (überdurchschnittlich)
Gewerbesteuer-Hebesatz	400 % (Jahr der Satzung: 2024, gültig ab 01.01.2025)
Grundsteuer B	857 % (Jahr der Satzung: 2024, gültig ab 01.01.2025)

Objektumfeld	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Umwelteinflüsse	Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.
ÖPNV-Anbindung	Die Gemeinde verfügt über keinen eigenen SPNV (S-Bahn-Anschluss). Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich direkt am Bahnhof Schöneck-Büdesheim über die Niddertalbahn (RB 34) mit Verbindungen in Richtung Bad Vilbel, Frankfurt am Main und Stockheim. Ergänzende regionale Buslinien (MKK-31, MKK-32) stellen die lokale Mobilität sicher. Flughafen Frankfurt am Main (FRA), Fahrstrecke ca. 36 km, Luftlinie ca. 26,0 km.

Straßenart	Die Mühlstraße ist als ruhige Anliegerstraße klassifiziert. Störender Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden. Das Straßenbild ist intakt und spiegelt die Beschaulichkeit einer dörflichen Wohnlage wider.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Einrichtungen zur Deckung des elementaren täglichen Bedarfs, eine Grundschule sowie eine grundlegende ärztliche Versorgung sind im Ortsteil vorhanden. Für weiterführende Einkäufe, spezialisierte medizinische Betreuung oder ein breiteres kulturelles Angebot muss auf umliegende größere Städte ausgewichen werden.
Hochwassergefährdung	Gemäß „ZÜRS Report Hochwassergefährdung“ befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem von Hochwasser nicht gefährdeten Bereich (entspricht GK 1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren. Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen.
Beurteilung der Standortqualität	**Durchschnittlich** Die Makrolage der Gemeinde Schöneck ist als ländlicher Wohnstandort an der Peripherie des Rhein-Main-Gebietes einzustufen. Die Gemeinde profitiert zwar mittelbar von der relativen Nähe zu den Wirtschaftszentren Hanau und Frankfurt am Main, weist jedoch die typischen strukturellen Merkmale eines Grundzentrums auf. Die Verkehrsanbindung ist zweckmäßig, bleibt durch den fehlenden S-Bahn-Anschluss jedoch hinter den Qualitäten stark verdichteter Vorortlagen zurück. Die Mikrolage des Bewertungsobjekts in der Mühlstraße (Ortsteil Büdesheim) ist als durchschnittliche dörfliche Wohnlage zu bewerten. Der Standort punktet mit ruhigen Wohnverhältnissen in einem aufgelockerten, historisch gewachsenen Umfeld. Einschränkungen ergeben sich aus der im Vergleich zu urbanen Zentren reduzierten Infrastruktur sowie der Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr oder dem regional ausgerichteten Bahnangebot. Für Nutzer, die ein ländliches und ruhiges Wohnumfeld abseits städtischer Verdichtung bevorzugen, bietet der Standort eine solide und nachhaltige Wohnqualität.

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

nahezu rechteckig

Straßenfront

ca. 3 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Grundstückstiefe

ca. 40 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 zweiseitige Grenzbebauung der Garage.

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.
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. Wegerechte, 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.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung[1]

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 moderateres 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.

Lokale Marktentwicklung

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte ist im Zuständigkeitsbereich eine signifikante Kontraktion der Marktaktivität feststellbar. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 20 % von circa 7.150 auf etwa 5.750 Transaktionen, wobei der Geldumsatz um 7 % auf 1,78 Mrd. € sank. Diese Kennzahlen markieren den niedrigsten Stand der Marktaktivität seit vielen Jahren.

[1] Quelle: vdpResearch, 10.02.2026

Für die Gemeinde Schöneck ergibt die Auswertung der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 2021 über den Zeitraum der letzten drei Jahre ein im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Preisniveau. Bei insgesamt 16 registrierten Kauffällen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 621.656 € erzielt, womit das Preisgefüge in Schöneck den kreisweiten Mittelwert von 441.193 € deutlich übertrifft. Der durchschnittliche Bodenrichtwert in Schöneck beläuft sich auf 364 €/m², während der Durchschnittswert im Main-Kinzig-Kreis mit 214 €/m² beziffert wird.

Die veräußerten Objekte in Schöneck wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von 176 m² auf, was über dem Kreisdurchschnitt von 163 m² liegt. Die mittlere Grundstücksgröße in Schöneck ist mit 596 m² hingegen geringer als der Durchschnittswert des Kreises von 726 m². Das durchschnittliche Baujahr der betrachteten Immobilien in Schöneck liegt mit 1977 nahezu im Bereich des kreisweiten Mittelwerts von 1978. Die Analyse der Kauffälle zeigt, dass sich Schöneck im regionalen Kontext des Main-Kinzig-Kreises als Teilmarkt mit überdurchschnittlichen Bodenwerten und Immobilienpreisen darstellt, obgleich die veräußerten Grundstücksflächen im Mittel unter dem Kreisdurchschnitt rangieren.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Gemeinde Schöneck durchläuft gegenwärtig eine Phase der Marktkonsolidierung. Die Auswertung aktueller Pressemitteilungen sowie der Makler- und Marktberichte aus dem Jahreswechsel 2025/2026 belegt eine Anpassung der Marktdynamik. Die Nachfrage nach Wohnraum in gut angebundenen Lagen im direkten Einzugsgebiet von Frankfurt am Main bleibt grundsätzlich beständig. Es ist jedoch ein deutliches Preisgefälle zwischen energetisch sanierten Objekten und älteren Bestandsimmobilien mit hohem Instandhaltungsrückstau festzustellen.

Preisgefüge für Kaufobjekte

Die Aggregation aktueller Angebots- und Transaktionsdaten aus einschlägigen Immobilienportalen und Marktberichten ergibt folgendes Bild für den lokalen Kaufmarkt:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Das durchschnittliche Preisniveau für Bestandshäuser bewegt sich in einer Spanne von 3.200 €/m² bis 3.800 €/m². Gegenüber dem Vorjahr 2025 zeichnet sich bei den aufgerufenen Preisen für Häuser eine Seitwärtsbewegung mit partiell leichten Abschlägen ab.

Demografische Entwicklung[2]

Der Main-Kinzig-Kreis, gelegen im Regierungsbezirk Darmstadt im Bundesland Hessen, verzeichnet als bevölkerungsreichster Landkreis des Bundeslandes eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung. Die Auswertung der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausberechnungen der Hessen Agentur sowie des Hessischen Statistischen Landesamtes belegt für den Kreis ein kontinuierliches Wachstum. Ursächlich hierfür ist primär der anhaltende Zuzug aus dem stark verdichteten Ballungsraum Frankfurt am Main in Form von Wanderungsgewinnen, welcher das bestehende Geburtendefizit kompensiert.

Hinsichtlich der Altersstruktur vollzieht sich im Main-Kinzig-Kreis ein signifikanter demografischer Wandel. Die Prognosen indizieren bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus einen deutlichen Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen, während der Anteil der jüngeren

[2] Quelle: http://www.hessen-agentur.de

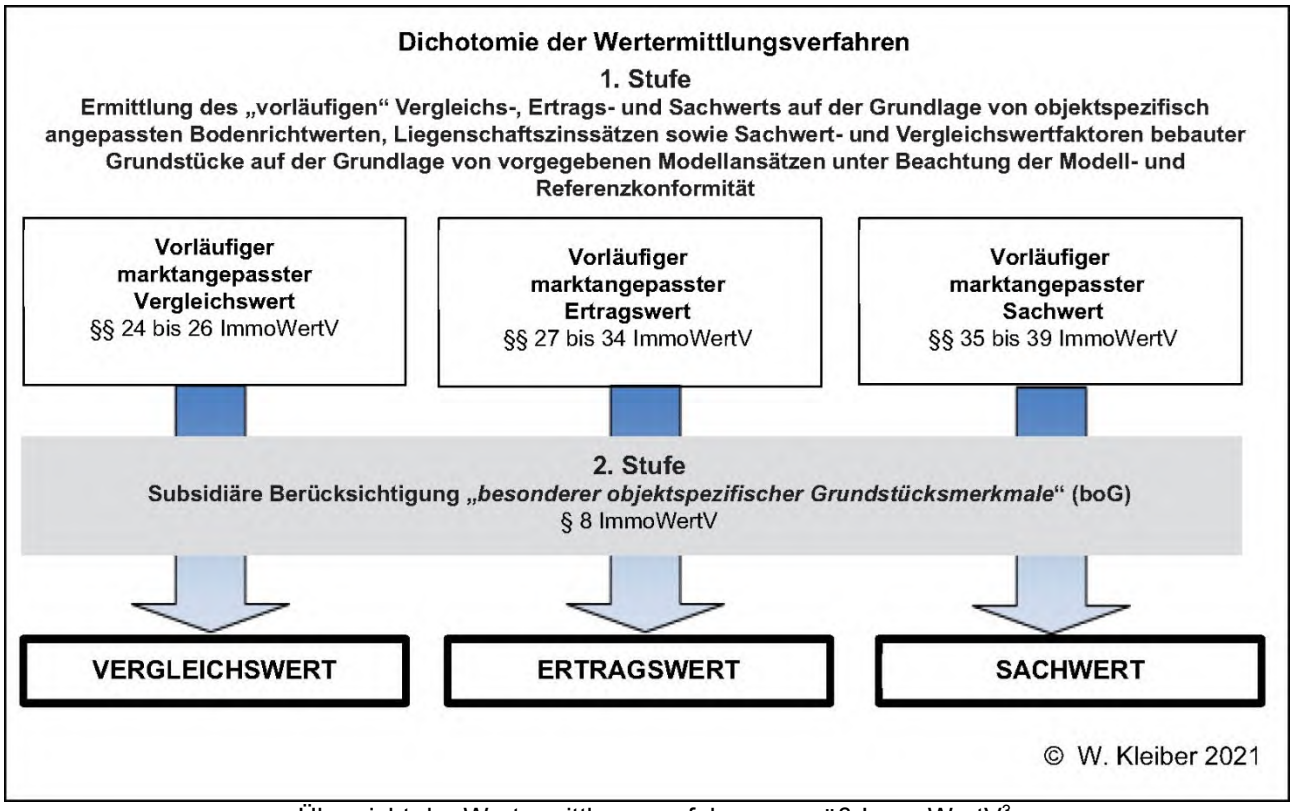
Bevölkerungsgruppen unter 20 Jahren proportional rückläufig ist. Diese Verschiebung führt zu einer sukzessiven Erhöhung des Durchschnittsalters im gesamten Kreisgebiet.

Auf Basis der vorliegenden Erhebungen der statistischen Ämter und kommunalen Wegweiser stellt sich die demografische Situation in Schöneck wie folgt dar:

- **Bevölkerungsbestand und Bevölkerungsentwicklung:** Die Einwohnerzahl der Gemeinde beläuft sich auf rund 12.000 Personen. Über einen aggregierten Zeitraum von zehn Jahren ist ein moderates Bevölkerungswachstum von circa 3,9 % feststellbar, obgleich in Einzeljahren minimale Bevölkerungsrückgänge registriert wurden.
- **Wanderungssaldo:** Die Gemeinde profitiert von positiven Wanderungssalden, welche insbesondere durch Familienwanderungen getragen werden. Dies unterstreicht die anhaltende Attraktivität Schönecks als Wohnstandort im suburbanen Raum.
- **Altersstruktur und natürlicher Saldo:** Analog zur Entwicklung auf Kreisebene ist eine Alterung der lokalen Gesellschaft messbar. Das Durchschnittsalter in Schöneck liegt bei über 45 Jahren. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist negativ, da die Anzahl der Sterbefälle die Geburtenrate übersteigt.

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV[3]

[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 Rück-sicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

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

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

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		**Hauptfläche**		**Nebenfläche 1**		**Nebenfläche 2**		**rentier-**	**Bodenwert**
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Flurstück 732/1	137	85,00					Ja	11.645

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

BODENWERT (gesamt) 11.645

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 732/1

Bodenrichtwert: 280,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), gemischte Baufläche, / Stand: 1. Januar 2026
- 70,00% = 196,00 EUR/m²
= 84,00 EUR/m²

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 Bodenrichtwertzone[4]

Stichtag

1. Januar 2026

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2026 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 280,00 EUR/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Richtwertnummer

8890003

Entwicklungszustand

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

Art der baulichen Nutzung

gemischte Baufläche

[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.*

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

Maß der baulichen Nutzung

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht bestehen folgende Festsetzungen:

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

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 (gemischte Nutzung) weicht in der Art der Nutzung vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher eine Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmalen 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 eine anhand des Lageplans gemessene Grundstücksbreite von ca. 3 m und eine Tiefe von ca. 40 m.

Ein Grundstück mit 3 m Breite ist für eine eigenständige Wohnbebauung (typisches BRW-Grundstück) ungeeignet. Es handelt sich faktisch um eine „Splitterfläche“ oder ein Restgrundstück.

Bei einer Breite, die keine Bebauung mit einem Hauptgebäude zulässt (Abstandsflächen im Sinne der Hessischen Bauordnung), wird oft nur ein Bruchteil des Baulandwertes angesetzt. In der Praxis wird hier häufig ein Wert zwischen 20 % und 40 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land angesetzt, was dem Wert von Flächen für Stellplätze oder Garagen entspricht.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes

[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.

	aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks eine Größe von 350 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 137 m².
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 Bodenrichtwerts 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 2026. 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 BW	Aufgrund der extremen Proportionalität (Breite ca. 3 m zu Tiefe ca. 40 m) ist das Bewertungsgrundstück gegenüber dem zonalen Bodenrichtwertgrundstück (350 m²) als wirtschaftlich minderwertig einzustufen. Da eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB mit einem Wohn- oder Hauptgebäude faktisch ausgeschlossen ist, wird der Bodenwert in Anlehnung an das Preisniveau für Garagengrundstücke bzw. unter Anwendung eines Schmalseitenabschlags von circa 60 % bis 70 % auf den Bodenrichtwert ermittelt. Dies korrespondiert mit der tatsächlichen Nutzung als Garagengrundstück. Gemäß der Wertermittlungsliteratur (Kleiber) ist bei derartigen Schmalseiten ein erheblicher Abschlag vom Bodenrichtwert für baureifes Land vorzunehmen, da die für die Zone typische bauliche Nutzbarkeit nicht realisiert werden kann. Unter Berücksichtigung des Schmalseitenfaktors und der Lagevorteile für die bestehende Garagennutzung wird ein Abschlag als angemessen erachtet, der die eingeschränkte Nutzbarkeit im Sinne des § 34 BauGB sowie die Marktverhältnisse für Garagengrundstücke in Schöneck-Büdesheim reflektiert. Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 732/1) abgeleitet und bewertet mit 85,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 11.645 EUR.
Garage	Es handelt sich um eine gemauerte Garage in Standardgröße mit Rolltor. Der Unterhaltungszustand ist als einfach einzustufen. Der geschätzte Zeitwert wird mit rund 2.500 € marktkonform in Ansatz gebracht.

8. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

			Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert		11.645
Zuschläge	Geschätzter Zeitwert der Garage	21,46%	2.500
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert		**14.100**

Wertermittlung

für das Grundstück Mühlstr. 12 Flurstück 732/1
61137 Schöneck

Wertermittlungsstichtag

12.06.2026

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:

14.100 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, 12.06.2026



Oliver M.Margraf



9. Fragen des Amtsgerichts

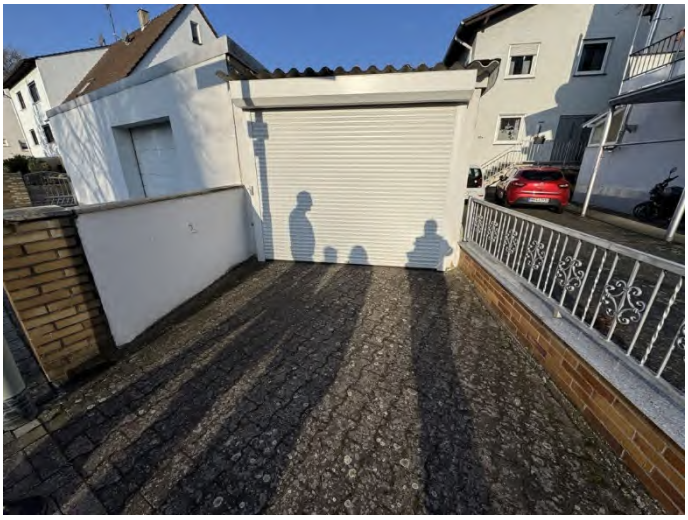
Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
Hausverwaltung	entfällt
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.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

10. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Lageplan)

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

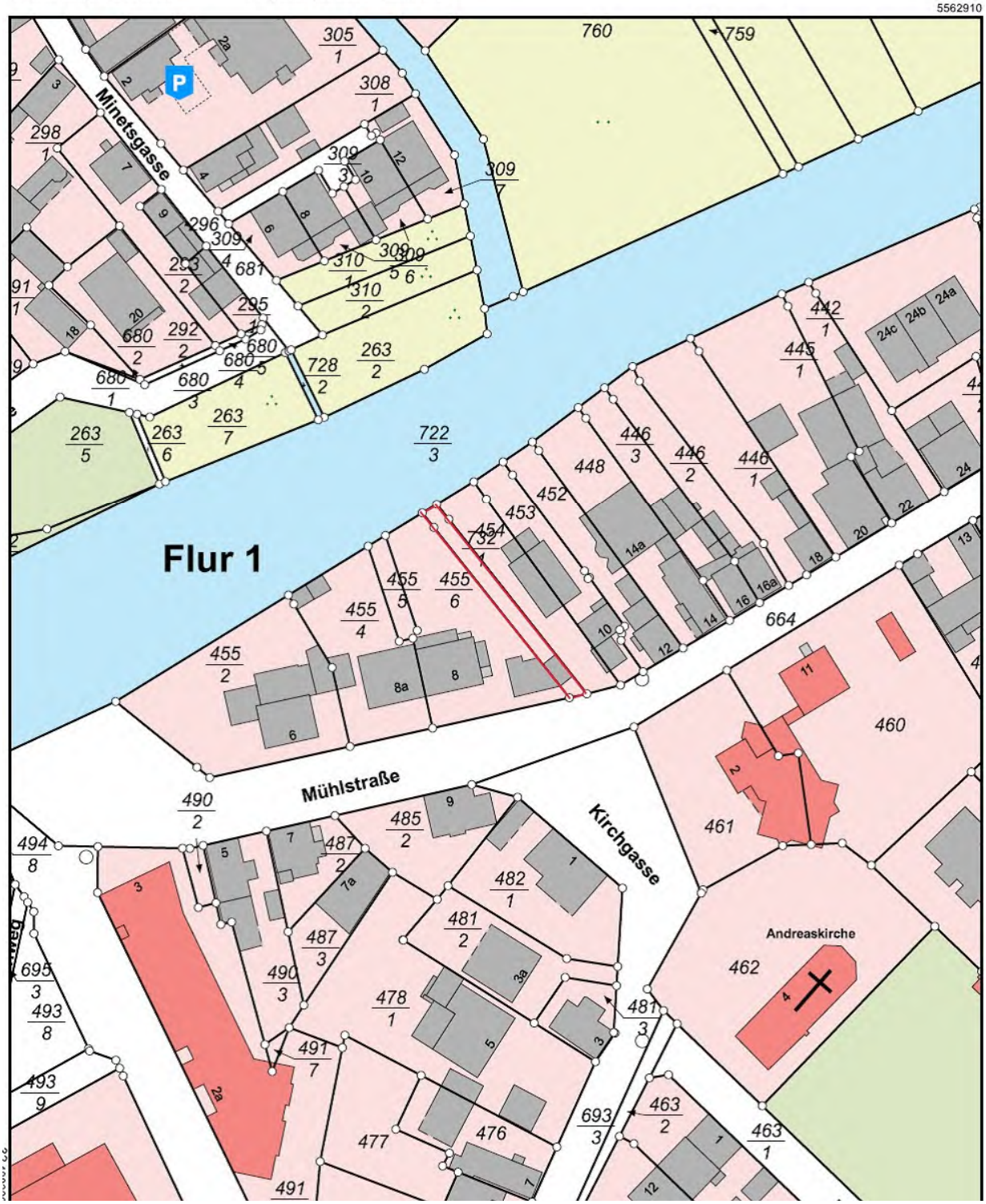
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 18.12.2025
Antrag: 203104413-2

Flurstück:	732/1	Gemeinde:	Schöneck
Flur:	1	Kreis:	Main-Kinzig
Gemarkung:	Büdesheim	Regierungsbezirk:	Darmstadt

5562910



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.

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 Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse 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 Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttorauminhalt (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 Brennstoffemissionshandelsgesetzt 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).

WoFlV: 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 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	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	Nettomieteinahmen
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-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	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.