



BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Bensheim
Versteigerungsgericht
Wilhelmstraße 26
64625 Bensheim

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-01014

Darmstadt, 05.05.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Lorsch, Blatt 8292
Gemarkung Lorsch

Flur 4, Flurstück 53/1, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 56
(im Grundbuch eingetragen als: Bauplatz, Lindenstraße)



Wertermittlungstichtag: 18.03.2025
Qualitätsstichtag: 18.03.2025

Verkehrswert: 530.000 €

Umfang: 59 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse.....	3
1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag.....	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Flächenermittlung	20
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	20
6.2 Wohn-/Nutzfläche	20
6.3 Maß der baulichen Nutzung	20
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	24
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	25
8. Wertermittlungsverfahren	26
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	26
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
9. Bodenwertermittlung	27
10. Sachwertermittlung.....	30
10.1 Modell des Gutachterausschusses	31
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	31
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
10.4 Sachwertberechnung	38
11. Vergleichswertverfahren	40
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	41
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	41
11.3 Vergleichswertberechnung	44
12. Würdigung.....	46
13. Verkehrswert.....	47
14. Literaturverzeichnis	48
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	49
Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten	52
Anlage 3: Liegenschaftskarte	55
Anlage 4: Unwetterkarten	56
Anlage 5: Nebenfragen	58

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	64653 Lorsch, Bahnhofstraße 56
Objektart:	Zweifamilienhaus inkl. Nebengebäude
Katasterangaben:	Grundbuch von Lorsch Gemarkung Lorsch Flur 4; Flurstück 53/1; Größe: 740 m²
Wertermittlungstichtag:	18.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr (fiktiv) / RND:	Ca. 1957 (1975) / 20 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich
Modernisierungszustand:	Keine Angaben
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Gemäß Informationen aus dem Ortstermin)
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 504 m²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 237 m² Wohnfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m² WoFl. €/m² Grstfl.
389.000 €	6.000 €	590.000 €	530.000 €	2.240 €/m² 720 €/m²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Zweifamilienhaus inkl. Nebengebäude
Adresse:	Bahnhofstraße 56, 64653 Lorsch
Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Wilhelmstraße 26 64625 Bensheim
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	25-G-01014
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	43 K 14/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	17.02.2025
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2025
Qualitätsstichtag:	18.03.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Bensheim vom 17.02.2025 Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 10.02.2025 Grundbuchauszug vom 29.10.2024 (zuletzt geändert am 29.10.2024)
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 18.02.2025 Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses des Kreis Bergstraße Abteilung Bauen, Umwelt und Denkmalschutz vom 19.02.2025 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 18.02.2025 Immobilienmarktbericht Südhessen 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 25.04.2025 Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 19.02.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Lorsch vom 19.02.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 30.04.2025

Diverse Unterlagen (partielle Grundrisse, Bilder, Bauschein etc.), erhalten durch den Zwangsverwalter am 02.05.2025

Denkmalschutzauskunft seitens des Kreisausschusses des Kreis Bergstraße Fachbereich Denkmalschutz vom 24.02.2025

Auskunft des zuständigen Amtes über das Nichtvorhandensein der Bauakten vom 02.04.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 18.02.2025

Starkregengefährdung vom 18.02.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

	Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.
Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	18.03.2025 (13:15 Uhr – 13:35 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
Allgemeine Anmerkungen:	Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt. Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 29.10.2024 (zuletzt geändert am 29.10.2024)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Bensheim

Grundbuchbezirk: Lorsch

Band: -

Grundbuchblatt: 8292

Gemarkung: Lorsch

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4	53/1	Bauplatz, Lindenstraße	740 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 L 1/24); eingetragen am 29.10.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 14/24); eingetragen am 29.10.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor und konnte nicht eingesehen werden.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

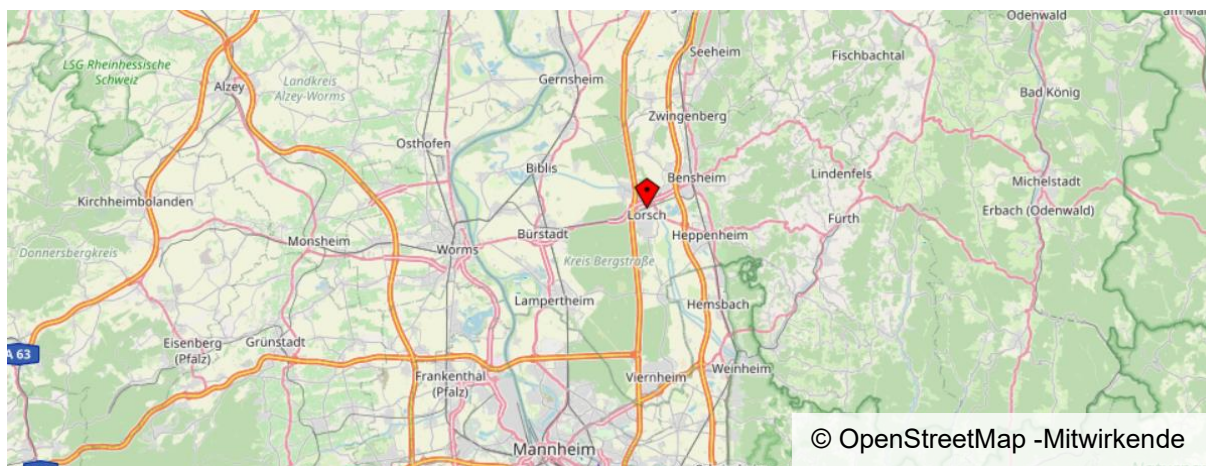
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Bergstraße
Ort / Stadt:	Lorsch
Einwohnerzahl und Prognose:	14.000 Einwohner, 555 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung + 0,5 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Bergstraße: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 100 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bensheim (Nordosten), Heppenheim (Südosten), Viernheim (Süden), Lampertheim (Südwesten), Worms (Westen)
Kaufkraftindex:	106,1 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,7 % (Kreis Bergstraße, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 03/2025) 6,4 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 03/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 67 und A 5, die Bundesstraßen B 47, B 460 und B 3 sowie die Landstraße L 3111. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Lorsch. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Automationstechnik-Industrie (z. B. Fa. Expert-Tünkers GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Lorsch.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Objekte in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5

Grundschule in km: 0,5

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 6,0

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 2,5

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 2,5

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,5

größeren Einkaufszentrum in km: 21,0

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,7

Klinikum in km: 1,0

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2

Stadtzentrum in km: 1,0

Autobahnanschluss in km: 3,0

ICE - Bahnhof in km: 27,0

Flughafen in km: 50,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Lorsch ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden sich mehrere Freilichtmuseen etc.

Ebenfalls befinden sich in ein Schwimmbad, ein Kloster etc. in Lorsch.

Lorsch verfügt zudem über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

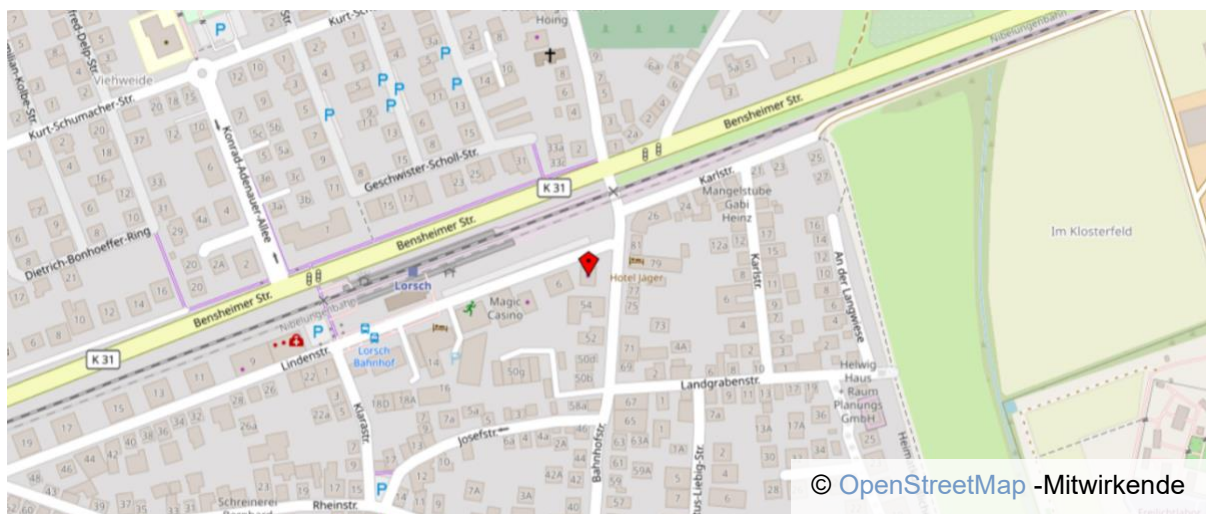
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Hauptstraße „Bahnhofstraße“, die stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßen- und Schienenverkehr, welche sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 16.04.2025) in einem Ausmaß zwischen 65 – 74 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirken.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem erhöhten Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 30.04.2025
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 16.04.2025
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 16.04.2025
 Openstreetmap, Abruf am 16.04.2025
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 16.04.2025
 etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	Weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	740 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Ca. 25 m im Mittel / ca. 30 m
Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung durch die Doppelgarage sowie das Nebengebäude. Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Westen

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Bahnhofstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Bahnhofstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Hauptstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 19.02.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "05.06.2020" rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. "59" "Bahnhofsareal Lorsch". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Urbanes Gebiet (MU)
Bauweise:	Abweichende Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GRZ:	0,6

Tatsächliche Nutzung:

Das Zweifamilienhaus ist in einer II-geschossigen, unterkellerten Bauweise errichtet. Zusätzlich befindet sich eine Doppelgarage sowie ein weiteres Nebengebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück. Informationen über die tatsächliche Bebauung und Nutzung des Dachgeschosses liegen dem Sachverständigen nicht vor, da das zu bewertende Objekt nur von außen besichtigt werden konnte.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Lorsch vom 19.02.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über den Kreisausschuss Kreis Bergstraße Fachbereich Denkmalschutz am 24.02.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Kreis Bergstraße Abteilung Bauen, Umwelt und Denkmalschutz vom 19.02.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das Wertermittlungsobjekt gänzlich oder teilweise vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation, ist das Objekt augenscheinlich eigengenutzt. Ein Nachweis dafür liegt dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Zusätzlich besteht gemäß den Eindrücken beim Ortstermin eine gewerbliche Teilnutzung. Das Nebengebäude besitzt Werbeflächen für ein Computergeschäft und das Zweifamilienhaus besitzt Werbeflächen für einen Kfz-Zulassungsdienst. Ein Nachweis hierfür liegt dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gewerbebetrieb:

Gemäß Online-Informationen (Google-Maps) sowie den Eindrücken aus dem Ortstermin befinden sich zwei unterschiedliche Gewerbeeinheiten – darunter ein Computergeschäft und ein Kfz-Zulassungsdienst – auf dem Grundstück des Wertermittlungsobjektes. Weiterführende Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus inkl. Nebengebäude
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (keine Angabe über den Ausbauzustand)
Wohneinheiten:	II
Baujahr / Historie:	Ca. 1957
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Keine Angabe über den Ausbauzustand des Dachgeschosses
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Keine Angabe
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Strukturputz
Dach:	Form: Walmdach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfanneneindeckung Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Keine Angabe Wandbelag: Keine Angabe
Geschossdecken:	Deckenhöhen ca. 2,25 m (KG), ca. 2,75 m (EG), ca. 2,62 m (OG) bzw. ca. 2,00 m (DG)
Fenster:	Keine Angabe
Türen:	Hauseingangstüre aus: Kunststoff mit Verglasung Innentüren aus: Keine Angabe

Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.
Besondere Bauteile/Anlagen:	Terrasse, Nebengebäude, Carport, Doppelgarage sowie (augenscheinlich) eine Blechscheune)
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über innerhalb der letzten 15 Jahre erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vor.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang, Zufahrt (Bahnhofstraße): unbefestigt - Zugang, Zufahrt (Lindenstraße) ist befestigt mit Betonsteinpflaster - Keine Angabe zur Befestigung der Terrasse - Einfriedung straßenseitig (Bahnhofstraße): Mauer, Metallzaun, Hoftor aus geriffeltem Aluminium - Einfriedung straßenseitig (Lindenstraße): Mauer, Metallzaun, Hoftor aus geriffeltem Aluminium - Einfriedung rückseitig: Hecke, Mauer

- Nebengebäude (augenscheinlich gewerblich genutzt)
- Blechscheune
- Carport und Doppelgarage

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Verfärbte, vermooste und beschädigte Fassade des Hauptgebäudes
- Diverse Putzabplatzungen / Risse an der Einfriedung (Mauer)
- An der Süd- und Ostseite des Gebäudes ragen jeweils Rohrleitungen aus der Fassade, ohne dass entsprechende vertikale Fallrohre, Auffangvorrichtungen oder vergleichbare Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand sowie einen tendenziell unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannt gewordenen wesentlich erfolgten energetischen Sanierungen – nicht abschließend zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Gemäß der Auskunft des zuständigen Amtes vom 02.04.2025 wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass für das Wertermittlungsobjekt keine Bauakten gefunden werden können. Dem Sachverständigen konnten entsprechend keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. seitens der Bauaufsicht zur Verfügung gestellt werden. Seitens des Zwangsverwalters konnten dem Sachverständigen am 02.05.2025 partiell Unterlagen in Form von vereinzelt Grundrissen und Schnitten zur Verfügung gestellt werden. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassen jedoch nicht komplett den vorgefunden baulichen Bestand.

Gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sowie Online-Informationen (Google-Maps) wird das Wohngebäude tlw. und das Nebengebäude vollständig gewerblich genutzt. Da dem Sachverständigen zu dem Nebengebäude sowie generell zu den

gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück keine Unterlagen vorliegen – sowie vor dem Hintergrund, dass nur eine Außenbesichtigung erfolgte – kann das Nebengebäude sowie eine eventuell bestehende gewerbliche Nutzung im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht vollständig bewertet werden. Das Nebengebäude wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Abschnitt 10.3) wertmäßig berücksichtigt. Da keine hinreichenden Informationen zur angenommenen Blechscheune vorliegen, erfolgt hierfür keine gesonderte Bewertung.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Garage:

Baujahr:	Ca. 1965
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Keine Angabe
Tor / Tür / Fenster:	Metallschwingtor Fenster vorhanden
Boden:	Keine Angabe
Ausstattung:	Keine Angabe
Beurteilung des Zustands:	Unterdurchschnittlicher Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung des bewertungsgegenständlichen Zweifamilienhauses nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung / Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung partiell bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen – darunter die Liegenschaftskarte – mittels digitaler Messwerkzeuge überschlägig ermittelt und mit üblichen objektbezogenen Kennzahlen plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes (Zweifamilienhaus) beläuft sich insgesamt auf rd. 504 m². Die BGF der Doppelgarage beläuft sich auf rd. 40 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der zuvor genannten Unterlagen überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Die Wohnfläche des Wertermittlungsgegenstands (Zweifamilienhaus) beläuft sich auf rd. 237 m².

Bei einer oberirdischen und zu Wohnzwecken nutzbaren BGF von rd. 274 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,86 (exkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes (große Terrasse im Obergeschoss) als plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit

mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 2,62 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,00 m	≤	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	238 m ²			
Grundstücksfläche	740 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	238 m ²	/	740 m ²	→ 0,32

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	274 m ²			
Grundstücksfläche	740 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	274 m ²	/	740 m ²	→ 0,37

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, schrumpfte die Wirtschaft insgesamt um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr (preis-, saison- und kalenderbereinigt), was ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Stagnation bedeutet. Laut dem stellvertretenden Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomie und Befragungen sowie des Leiters der Konjunkturprognosen, Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, sei „im Moment noch nicht klar, ob es sich bei der derzeitigen Stagnationsphase um eine vorübergehende Schwäche oder um eine dauerhafte und damit schmerzhaft Veränderung der Wirtschaft handle.“

Aufgrund der derzeit hohen Unsicherheit bei wirtschaftlichen Prognosen zeigt das ifo-Institut zwei mögliche Szenarien auf:

1. Szenario (Basisszenario: Schleppende Entwicklung): Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund struktureller Faktoren schwach. Die Verlagerung industrieller Produktion ins Ausland sowie eine anhaltend geringe Investitionsdynamik führen zu einer schleichenden Deindustrialisierung. Dies geht mit einem schwachen Produktivitätswachstum einher, da die Wertschöpfung aus hochproduktiven Industriesektoren zunehmend durch Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen mit einem niedrigeren Produktivitätswachstum ersetzt wird. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend an, da freigesetzte Industriearbeitskräfte nicht unmittelbar in den Dienstleistungssektor integriert werden können (2024: 6,0 %, Prognose 2025: 6,3 %; Prognose 2026: 6,2 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren nur moderat um 0,4 % (2025) bzw. 0,8 % (2026). Während der private Konsum aufgrund steigender Einkommen stabil bleibt, dämpft eine weiterhin hohe Sparquote die wirtschaftliche Dynamik. Die Baukonjunktur dürfte nach der Schwächephase im laufenden Jahr wieder leicht zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

2. Szenario (optimistischeres Alternativszenario): Im optimistischeren Alternativszenario bleibt der Standort Deutschland für Unternehmen attraktiv, da Produktionskapazitäten nur vorübergehend geringer ausgelastet sind und keine Deindustrialisierung einsetzt. Der Strukturwandel führt nicht nur zum Rückgang veralteter Technologien, sondern schafft auch neue Produktionsstrukturen im verarbeitenden Gewerbe. Voraussetzung dafür sind jedoch wirtschaftspolitische Maßnahmen wie sinkende Steuer- und Energiekosten, Bürokratieabbau sowie der Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitskräftepotenzials. Durch die verbesserte Wettbewerbsfähigkeit nehmen Investitionen und Exporte zu, während die wirtschaftspolitische Unsicherheit abnimmt. Dies fördert das Produktivitätswachstum und beschleunigt die wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend nur marginal an und sinkt dann im Vergleich zum Basisszenario deutlich (Prognose: 2025: 6,1 %, Prognose 2026: 5,6 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren mit 1,1 % (2025) bzw. 1,6 % (2026) doppelt so stark wie im vorher beschriebenen Basisszenario. Zudem gewinnt der private Konsum an Dynamik, da Arbeitseinkommen steigen und die Sparquote sinkt. Auch die Baukonjunktur stabilisiert sich und leistet im Prognosezeitraum einen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Inflation:

In beiden Szenarien nimmt der Inflationsdruck gleichermaßen ab, wobei für das Jahr 2025 eine unveränderte Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert wird, bevor erst im Jahr 2026 eine Senkung auf 2,0 % erwartet wird. Die stagnierende Inflationsrate im Jahr 2025 ist auf preistreibende Sondereffekte

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Januar 2025

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 31. Januar 2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 12. Dezember 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q4 2024

⁷ Colliers, City Survey Q4 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

⁹ Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

wie die Verteuerung des Deutschlandtickets, des Briefportos und der privaten Krankenversicherung zurückzuführen. Im weiteren Verlauf fallen die Lohnzuwächse im optimistischeren Alternativszenario zwar höher aus als im Basisszenario, jedoch bleiben die realen Lohnstückkosten in beiden Szenarien auf einem ähnlichen Niveau. Die höheren Löhne werden durch Produktivitätssteigerungen ausgeglichen, sodass kein zusätzlicher Inflationsdruck entsteht.

Gemäß Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31. Januar 2025 wird die Inflationsrate im Januar 2025 voraussichtlich bei 2,3 % (Kerninflation bei 2,9 %) im Vergleich zum Vorjahresmonat liegen. Die Verbraucherpreise verzeichnen nach aktuellem Kenntnisstand im Januar 2025 einen Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vormonat.

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Pressekonferenz am 15. Januar 2025 einen Rückgang der preisbereinigten Bauinvestitionen i. H. v. insgesamt 3,5 % gegenüber 2023. Besonders betroffen waren die nichtstaatlichen Bauinvestitionen, die mit -4,3 % bereits das vierte Jahr in Folge sanken. Hauptgrund dafür waren die weiterhin hohen Baukosten, die trotz nachlassender Preisdynamik auf einem sehr hohen Niveau verblieben und seit 2019 insgesamt um rund 40 % gestiegen sind. Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau mit -5,0 %, während die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, wie Fabriken und Bürogebäude, um 2,6 % zurückgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Bauinvestitionen, insbesondere für Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen um 1,2 % an. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der private Konsum ist weiterhin schwach und stieg im Jahr 2024 um lediglich 0,2 % im Vorjahresvergleich. Die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +2,6 % einen deutlichen Anstieg, was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Im Betrachtungszeitraum (Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr) wurde ein leichter Anstieg der preisbereinigten Importe um 0,2 % verzeichnet, wohingegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % zurückgingen. Besonders betroffen waren die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Regional entwickelten sich die Exporte jedoch unterschiedlich: Während die Ausfuhren in die USA zunahmen, gingen sie in die EU-Staaten und insbesondere nach China zurück. Gleichzeitig konnte China seinen Weltmarktanteil bei Produkten, die auch für Deutschland zu den wichtigsten Exportgütern zählen (z. B. Kraftfahrzeuge, Maschinenbauprodukte), weiter ausbauen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,1 %, wobei die Preise für Ausbauarbeiten (bspw. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen) im November 2024 mit + 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich stärker stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten (bspw. Beton- und Mauerarbeiten), welche im Betrachtungszeitraum lediglich um 2,0 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang von 3,8 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (ohne Bau) sank deutlich um 3,0 %. Noch deutlicher war der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit einem Rückgang von 3,8 %. Die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister zeigten hingegen eine stagnierende Entwicklung.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse prägen derzeit die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft sowie den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Präsidentschaftswahlen am 5. November 2024, einhergehend mit seinem Amtsantritt als US-Präsident am 20. Januar 2025 bringen bereits erste

Anzeichen für mögliche Veränderungen in der US-Außen- und Wirtschaftspolitik mit sich. Zum anderen die politische Krise in Deutschland nach der Auflösung der Ampelkoalition. Nach der Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024 zog die FDP ihre Minister aus der Regierung zurück. Bundeskanzler Olaf Scholz stellte im Dezember 2024 die Vertrauensfrage und agiert bis zu den Neuwahlen am 23. Februar 2025 als Minderheitsregierung.

Beide politischen Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktteure. Es bleibt weiter abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2024 mit dem stärksten Quartal seit zwei Jahren und erzielte jahresübergreifend ein Transaktionsvolumen von 35,3 Milliarden Euro – ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Das starke vierte Quartal weckt Hoffnungen für 2025, jedoch bleiben geopolitische Unsicherheiten, wie beispielsweise der Regierungswechsel in den USA oder die Bundestagswahl in Deutschland, wichtige zu beobachtende Risikofaktoren. Dennoch hat der Markt bewiesen, dass er mit Herausforderungen umgehen kann, wie das moderate Wachstum 2024 verdeutlicht. Entscheidend für 2025 wird eine risikoadjustierte Investitionsstrategie sein, gestützt durch den erwarteten Zinssenkungskurs der Zentralbanken. Unter diesen Bedingungen wird eine moderate Markterholung mit einem Wachstum von 13 bis 19 % auf bis zu 42 Milliarden Euro erwartet.

Die Europäische Zentralbank hat am 30.01.2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 die Leitzinsen gesenkt. Der Einlagezins verringert sich um 0,25 % von 3,00 auf 2,75 %. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz aller politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. So stabilisiert ein niedriges Zinsniveau nicht nur die Werte, sondern erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals. Weitere Zinssenkungen können der schwächelnden Konjunktur hierbei die notwendigen Impulse verleihen, ohne dass kurzfristig eine erneute Inflationsgefahr drohen würde. Gemäß Prognosen wird die Europäische Zentralbank auch 2025 an der Zinsschraube drehen. Laut JLL deutet aktuell einiges auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Dies wären dann rund 75 Basispunkte weniger als der aktuelle Wert. Durch den Anstieg der Stimmung im Finanzierungsmarkt hat sich das Plus hinsichtlich einer Einschätzung der finanzierenden Institute im letzten Quartal des Jahres 2024 verfestigt. Resultierend aus der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren künftig auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich 2024 ein differenziertes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten 2024 ein Transaktionsvolumen von 7,9 Milliarden Euro und somit ein Plus von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das vierte Quartal sticht mit 3,1 Milliarden Euro - und somit mit 40 % des Jahresergebnisses - hervor.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt wuchs um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5,5 Milliarden Euro, blieb aber hinter anderen Segmenten zurück. Großtransaktionen waren rar, jedoch nahm die Gesamtzahl der Transaktionen um 19 % gegenüber 2023 zu. Die Spitzenmieten im Büroimmobilienmarkt stiegen laut Colliers in sechs der Top-7-Lagen - Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart - erneut gegenüber dem Vorjahr an, wobei gerade in München (53,50 €/m², +11 %) und Düsseldorf (43,00 €/m², +8 %) der Anstieg deutlich war. Gleichzeitig überschritt die Leerstandsquote zum Jahresende 2024 erstmals seit 2013 mit 7,3 % die 7 %-Marke.

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 5,6 Milliarden Euro. Besonders Supermärkte und Fachmarktprodukte waren dabei im vergangenen Jahr gefragt und machten fast 40 % des Volumens aus. Im Einzelhandelssegment setzten innerstädtische Warenhäuser

und Shoppingcenter 2024 auf Transformation und Repositionierung. Gerade durch die Wiederbelebung der Innenstädte aufgrund des internationalen Städtetourismus versuchten Eigentümer und Investoren bei Einkaufszentren die strukturellen Herausforderungen mit erlebnisorientierten Konzepten anzugehen.

Der Wohnimmobilienmarkt dominierte 2024 mit 10,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen (30 % Marktanteil). Gerade das vierte Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden Euro das transaktionsstärkste Quartal seit Anfang 2022. Steigende Mieten und hohe Belegungsquoten stärkten die Erträge, während im Wohnungsmarkt der Wohnraumneubau durch einen Rückgang der Baugenehmigungen um - 22,1 % bei Einfamilienhäusern, - 12,7 % bei Zweifamilienhäusern sowie - 22,4 % bei Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr weiterhin unter Druck blieb.

Trotz Unsicherheiten zeigt der deutsche Immobilienmarkt 2024 insgesamt positive Tendenzen. In den sieben größten Immobilienhochburgen wurden 16,8 Milliarden Euro (+ 39 % gegenüber dem Vorjahr) investiert. Besonders Berlin profitierte mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro (+50 %) stark, gefolgt von München (3,2 Milliarden Euro) und Hamburg (2,4 Milliarden Euro).

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Ende des Jahres 2024 wieder leicht positive Tendenzen. Die Zinssenkungen der EZB waren ein wichtiges Signal an den Markt und haben die Planbarkeit der Finanzierung für Investoren verbessert.

Aussicht 2025:

Im Jahr 2025 könnte laut JLL, Druck auf die Renditen entstehen. Durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen steigt gemäß Prognosen der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen. Gleichzeitig werden die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien tendenziell nach unten zeigen, vor allem bei weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank. Gemäß Einschätzungen werden die Vermietungsmärkte 2025 das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden. Abschließend betrachtet bleibt die Erholung des deutschen Immobilienmarkts zwar insgesamt zäh, jedoch wird das Jahr 2025 als günstiger Zeitpunkt prognostiziert, um als Kapitalanleger / Investor in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und somit vom Aufwärtspotential des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung zwischen den Jahren 2016 bis 2023. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge im Kreis Bergstraße zwischen 2016 (in Summe rd. 3.000 Transaktionen) und 2019 (in Summe rd. 2.800 Transaktionen) unterlag nur geringen Schwankungen. Im Jahr 2020 stieg die Anzahl an Transaktionen auf rd. 3.300 an, ehe sie bis 2023 auf rd. 2.000 Transaktionen fiel. Für den Landkreis Bergstraße wurden im Jahr 2023 rd. 2.000 Transaktionen verzeichnet. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Landkreis Bergstraße im Jahr 2023 lag bei ca. 42 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Bergstraße Immobilien mit einem Volumen von 642 Mio. € umgesetzt, dies entspricht rd. 23 % weniger als im Vorjahr. Für das Jahr 2024 liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Kennzahlen vor.

Es stehen zum Abrufdatum 18.03.2025 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Des Weiteren findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung. Jedoch ist dieses aufgrund mangelnder Anzahl an Vergleichspreisen zur Plausibilisierung nur bedingt anwendbar.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 30290028) zum Stichtag 01.01.2024 bei 525 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises		
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	525 €/m² Bodenrichtwert	
Stichtag Wertermittlung:	18.03.2025		
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%		

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 14 Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	740 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			525

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 525 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 53/1	Baureifes Land	740	Ja	525,00	388.500 €

Bodenwert (gesamt, gerundet): 389.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 66 % und wird, unter Beachtung des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

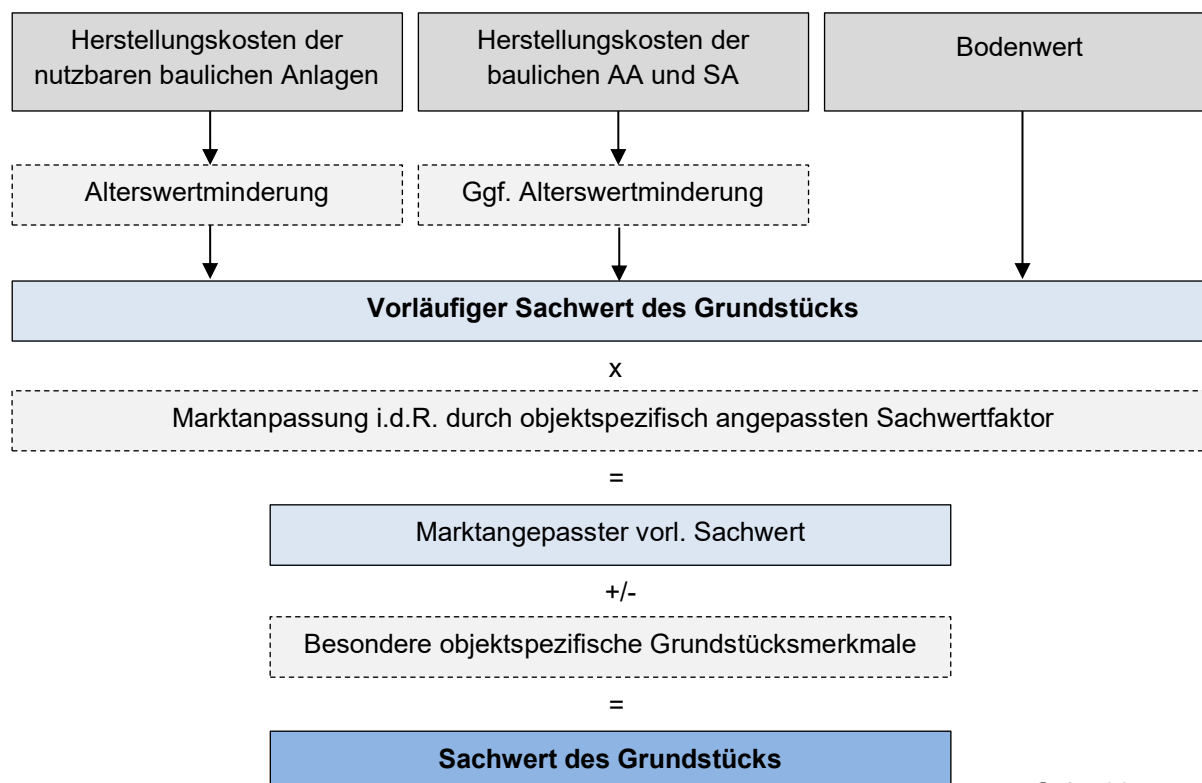
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum	2022 bis 2023
Kaufpreise:	Unter 900.000 €
Standardstufe:	≥ 2,0
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre – (abweichende Regelung zur ImmoWertV 2021)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	20 – 70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Pauschaler Zeitwert
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (5% - 8%)
Bodenwert:	BRW für unbebaute Grundstücke ± Zu-/Abschläge

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 504 m². Die BGF der Doppelgarage beläuft sich auf rd. 40 m². (vgl. Punkt 6.1)

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 570 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.12, Standardstufe 1,5). In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 und unter Berücksichtigung der dort beschriebenen hohen Schwankungsbreite in der Auswertung wird – abweichend vom Sachwertmodell (Standardstufe ≥ 2,0) – eine objektbezogene Anpassung der Standardstufe auf 1,5 vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt aufgrund des zuvor beschriebenen

Zustands, der Ausstattungsmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie des Hinweises im Immobilienmarktbericht, dass entsprechend objektbezogene Zu- und Abschläge an der Standardstufe im Einzelfall markt- und sachgerecht vorzunehmen sind. Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses, unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors von 1,05 für das Zweifamilienhaus. Zusätzlich wird seitens des Sachverständigen aufgrund einer vorsichtigen Wertermittlung und im Einklang mit der Sachwertrichtlinie ein Abschlag von 10 % für das Dachgeschoss vorgenommen. Dieses konnte im Rahmen des Ortstermins durch die Außenbesichtigung nicht besichtigt werden, wodurch dem Sachverständigen keine Informationen über den Ausbauzustand sowie der Nutzbarkeit der Fläche vorliegen. Den vorliegenden Unterlagen zufolge handelt es sich beim Dachgeschoss um eine Fläche mit eingeschränkter Nutzbarkeit. Aufgrund der geringen Deckenhöhe von ca. 2,00 m ist ein Ausbau zu Wohnzwecken nicht möglich. Darüber hinaus erlaubt der geltende Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse, die durch das Erd- und Obergeschoss bereits ausgeschöpft sind, sodass ein weiterer Ausbau baurechtlich ausgeschlossen ist. Zudem ist das Dachgeschoss laut Unterlagen lediglich über eine Einschubtreppe und nicht über eine feste Treppe zugänglich, was die Nutzung zusätzlich erschwert.

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Terrasse	10.000 €
Carport	5.000 €
Gesamt	15.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %

Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Da das Wertermittlungsobjekt nur im Rahmen einer Außenbesichtigung besichtigt werden konnte und dem Sachverständigen keine Auskünfte über durchgeführte Modernisierungen vorliegen, werden im Rahmen der Wertermittlung keine Modernisierungspunkte ausgewiesen.

Da dem Sachverständigen keine Bauanträge / -genehmigungen und Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten, ist das Baujahr des Wertermittlungsobjekts unbekannt (Annahme: 1960). Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, des Zustands des Gebäudes, der Standardstufe, der Bauweise sowie unter Berücksichtigung der Modellkonformität (siehe Ableitungsmodell des Sachwertfaktors), wird eine fiktive Restnutzungsdauer von 20 Jahren als Sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,29$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 71 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 500 – 599 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 558.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,12.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 500 – 599 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 499.000 €
- Grundstücksgröße: 525 m²
- Bodenrichtwert: 560 €/m²
- Restnutzungsdauer: 30 Jahre
- Standardstufe: 2,5
- BGF: 340 m²
- Wohnfläche: 155 m²
- Bodenwertanteil: 51 %
- Gebäudefaktor: 3.920 €/m² (1.770 – 6.300 €/m²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa einen niedrigeren Bodenrichtwert, eine niedrigere Standardstufe sowie eine niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 558.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (unterdurchschnittlicher Zustand) ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Zeitwert des Nebengebäudes: Das Wertermittlungsobjekt besitzt ein Nebengebäude mit einer BGF von rd. 40 m², welches gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin sowie Online-Informationen (Google-Maps) gewerblich genutzt wird. Da dem Sachverständigen für das Nebengebäude keine Unterlagen zu einer gewerblichen Nutzung, sowie für das Nebengebäude im Allgemeinen vorliegen, wird dieses im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Zeitwert aus Annahmen für die Herstellungskosten) berücksichtigt. Gemäß der Charakteristik des Nebengebäudes kann dieses aus Sicht des Sachverständigen als eingeschossige Betriebs- / Werkstätte eingestuft werden.

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd. 970 €/m² (Betriebs- / Werkstätten, eingeschossig – Gebäudetyp 15.1, Standardstufe 3).

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Da dem Sachverständigen keine Bauanträge / -genehmigungen und Planunterlagen zur Verfügung standen, ist das genaue Baujahr des Nebengebäudes unbekannt. Für Betriebs- / Werkstätten wird in der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ausgewiesen. Seitens des Sachverständigen wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Zweifamilienhaus und dem Nebengebäude eine Schicksalsteilung besteht. Dies hätte bei einem Abriss des Zweifamilienhauses einen Abriss des Nebengebäudes zur Folge. Unter Zugrundelegung der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Zweifamilienhaus, wird seitens des Sachverständigen eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Nebengebäude als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich dahingehend ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,50$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 50 %.

Der in Ansatz zu bringender Zeitwert des Nebengebäudes ergibt sich wie folgt:

Objektdaten

Objektart: Nebengebäude

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010): 15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
 Standardstufe: 3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig: 970 €/m² BGF

Baupreisindex (2010 = 100): 100,0

Baupreisindex (Stand: Q4 2024): 184,7

Kostenkennwert Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig angepasst: 1.792 €/m² BGF

Herstellungskosten

Nebengebäude: 40 m² BGF x 1.792 €/m² BGF = 71.680 €

Gesamt 71.680 €**Vorläufiger Sachwert des Grundstücks****Abzgl. Alterswertminderung**

Reales Baujahr: Unbekannt

Fiktives Baujahr: 2005

Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung: 20 Jahre

Fiktives Alter: 20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,5; Alterswertminderung (linear): 50% -35.840 €

Zeitwert des Nebengebäudes 35.840 €

Der in Ansatz zu bringender Zeitwert des Nebengebäudes ergibt sich zu rd. 36.000 €.

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit ± 30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der

Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt eine vorsichtige, pauschale Berücksichtigung von kurzfristig zu beseitigendem Instandhaltungsstau i. H. v. rd. 30.000 €. Der ausgewiesene Betrag ergibt sich wie folgt:

- Instandsetzung der Wohngebäudefassade: Reinigung der Fassade, Ausbesserung von Putzschäden, Grundierung und Neuanstrich. Schließen offenstehender Rohrleitungen bzw. Herstellung einer fachgerechten Wasserführung entlang der Fassade einschließlich einer funktionalen Versickerung.
- Instandsetzung der Einfriedung: Abtrag des losen Putzes, Neuverputzen beschädigter Mauerbereiche sowie anschließender Schutz- und Farbanstrich.
- Sicherheitszuschlag für unvorhergesehene Maßnahmen, insbesondere aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung.

Die Angaben erheben keinen Anspruch auf eine abschließende Vollständigkeit und können insbesondere in Abhängigkeit von Art, Umfang und Dringlichkeit der Schäden variieren. Für eine abschließende Beurteilung kann gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Bauschadensgutachters erforderlich sein.

10.4 Sachwertberechnung

Objektdaten			
Objektart:	Zweifamilienhaus		
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.12 Freistehendes EFH/ZFH		
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen		
Standardstufe:	1,50		
Standardstufe:	3,00		
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	570 €/m² BGF		
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m² BGF		
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0		
Baupreisindex (Stand: Q4 2024):	184,7		
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.053 €/m² BGF		
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	453 €/m² BGF		
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	504 m² BGF x	1.053 €/m² BGF =	530.712 €
Garage:	40 m² BGF x	453 €/m² BGF =	18.120 €
Sonstige Bauteile:			15.000 €
Gesamt			563.832 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:	1957		
Fiktives Baujahr:	1975		
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	20 Jahre		
Fiktives Alter:	50 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor: 0,29; Alterswertminderung (linear):	71%		-402.737 €
Sachwert der baulichen Anlagen			161.095 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	5%		8.055 €
Bodenwert, rd.:			389.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			161.095 €
Außenanlagen:			8.055 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd.		558.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,05 x	558.000 € =	585.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			6.000 €
Zeitwert des Nebengebäudes			36.000 €
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen			-30.000 €
Sachwert:		rd.	590.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.490 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 800 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 66 %.

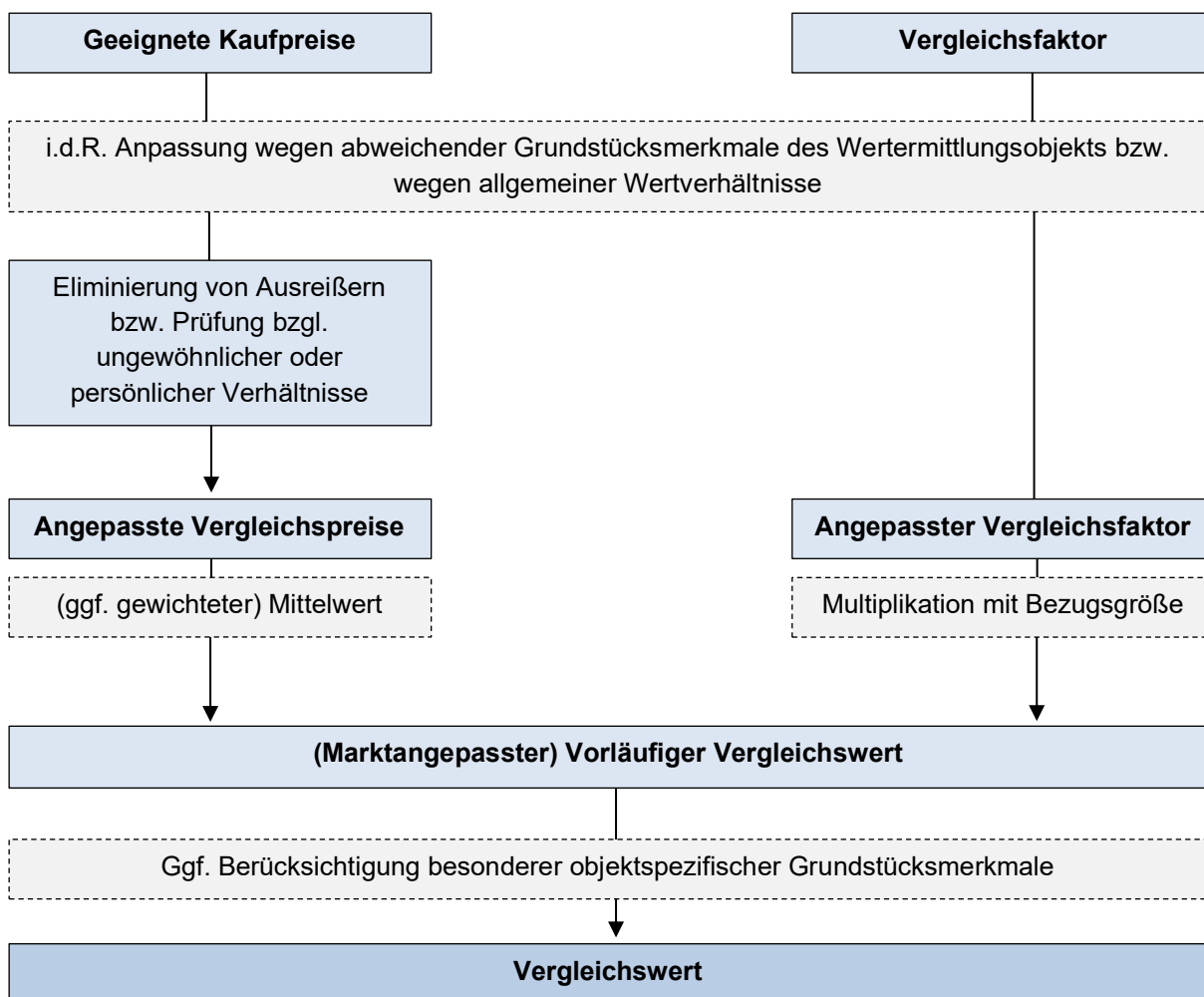
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittliche Ausstattung, unterdurchschnittlicher Zustand – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 14 Vergleichskauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb der Gemarkung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	100 m² bis 300 m²
Baujahr:	1950 bis 1970
Kaufzeitraum:	2020 bis 18.03.2025
Gebiet:	Gesamte Gemarkung
Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus
Gebäudestellung:	Freistehend / Einzelhaus

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Zweifamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Gemäß der Immobilienmarktberichte Südhessen aus den Jahren 2020 – 2024 wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Bergstraße zwischen 2017 und 2023 von rd. + 47 % (entspr. rd. + 6,7 % p.a.) ausgewiesen.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020, 2021 und 2024. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen

Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der Sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2021 eine Anpassung vorgenommen. Für die Kaufpreise aus 2024 wird keine Anpassung als erforderlich erachtet.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2024 auf 2025	Faktor: 1,000
2021 auf 2025	Faktor: 0,925
2020 auf 2025	Faktor: 0,950

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjektes vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe eines Zweifamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Zweifamilienhäuser haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 150 m² bis ca. 180 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 237 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Zweifamilienhäuser aus:

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Freistehende Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional ausgelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$$150 \text{ m}^2 \leq x < 170 \text{ m}^2 = 0,925$$

$$171 \text{ m}^2 \leq x < 180 \text{ m}^2 = 0,950$$

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte nicht durch den Sachverständigen besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,8 und 2,2. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Grundstücksgröße:

Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 498 m² und 845 m² und sind somit nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 740 m²) vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen vorgenommen:

$$\text{Delta i. H. v. } 50 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = \text{Anpassung i. H. v. } \pm 2,5 \%$$

$$\text{Delta i. H. v. } 100 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 = \text{Anpassung i. H. v. } \pm 5,0 \%$$

$$\text{Delta i. H. v. } 200 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = \text{Anpassung i. H. v. } \pm 7,5 \%$$

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.543 €/m² und einen Median von 2.621 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 361 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,14. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut“ bis „noch ordentlich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

$0,00 < V \leq 0,05$
 $0,05 < V \leq 0,10$
 $0,10 < V \leq 0,15$
 $0,15 < V \leq 0,20$
 $0,20 < V \leq 0,30$
 $0,30 < V$

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.543 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kaufall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Grundstücksgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2020	390 €/m²	498 m²	1966	ZFH	2,2	170 m²	469.000 €	2.759 €/m²	942 €/m²	-5,0%	2.621 €/m²	-7,5%	7,5%	2.621 €/m²
2	Anonym	2021	430 €/m²	653 m²	1960	ZFH	1,8	180 m²	429.000 €	2.383 €/m²	657 €/m²	-7,5%	2.205 €/m²	-5,0%	2,5%	2.149 €/m²
3	Anonym	2024	525 €/m²	845 m²	1960	ZFH	2,2	150 m²	490.000 €	3.267 €/m²	580 €/m²	0%	3.267 €/m²	-7,5%	-5,0%	2.858 €/m²
<u>Anpassungen</u>												Anzahl:	3			
												Minimum:	2.149 €/m²			
												Maximum:	2.858 €/m²			
												Mittelwert:	2.543 €/m²			
												Median:	2.621 €/m²			
												Standardabweichung:	361 €/m²			
												Variationskoeffizient:	0,14			
<u>Wohnungsgröße:</u>												MW + 1,96 x s:	3.250 €/m²			
												MW - 1,96 x s:	1.836 €/m²			
												Schwankungsintervall:	95%			
<u>Grundstücksgröße</u>												Anzahl:	3			
												Minimum:	2.149 €/m²			
												Maximum:	2.858 €/m²			
												Mittelwert:	2.543 €/m²			
												Median:	2.621 €/m²			
												Standardabweichung:	361 €/m²			
												Variationskoeffizient:	0,14			
Delta i. H. v. 50 m² - 100 m² = Anpassung i. H. v. +/- 2,5 %																
Delta i. H. v. 100 m² - 200 m² = Anpassung i. H. v. +/- 5,0 %																
Delta i. H. v. 200 m² - 300 m² = Anpassung i. H. v. +/- 7,5 %																

In vorliegendem Fall sind in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt, siehe Abschnitt 10.3. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.543 €/m²

Wohnfläche: 237 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 2.543 €/m² x 237 m² = **rd. 600.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zeitwert des Nebengebäudes 36.000 €

Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen -30.000 €

Vergleichswert: **rd. 610.000 €**

12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Zweifamilienhaus liegt bei rd. 590.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 2.490 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der Vergleichswert ergänzend berechnet, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen zu Plausibilisierungszwecken bedingt anwendbar. Der ermittelte Vergleichswert liegt bei rd. 610.000 € was einem Kapitalwert von rd. 2.570 €/m² Wohnfläche entspricht und weicht ca. 3% vom Sachwert ab.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Lorsch mit 544.000 € angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Lorsch für Zweifamilienhäuser (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von 1.748 €/m² bis 3.010 €/m². Als durchschnittlicher Wert werden 2.294 €/m² ausgewiesen.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden vergleichbare Objekte (190 m² - 255 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1955 - 1980) durchschnittlich zu rd. 2.270 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 1.930 €/m² bis 2.625 €/m².

Der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. 590.000 € (Bodenwertanteil rd. 66 % und einem Kapitalwert von rd. 2.490 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 800 €/m² Grundstücksfläche) wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert aufgrund der Lage, Ausstattung sowie der objektspezifischen Eigenschaften als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

530.000 €

(in Worten: Euro fünfhundertdreißigtausend)

Darmstadt, den 05.05.2025

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße
(Bahnhofstraße)



Ansicht Nordwest (Ansicht von der
Lindenstraße)



Ansicht Südost (Ansicht von der
Bahnhofstraße)



Hauseingang



Nebengebäude (möglicherweise gewerbliche Nutzung)



Carport und Doppelgarage



Abplatzungen an der Mauer



Verfärbte Fassade

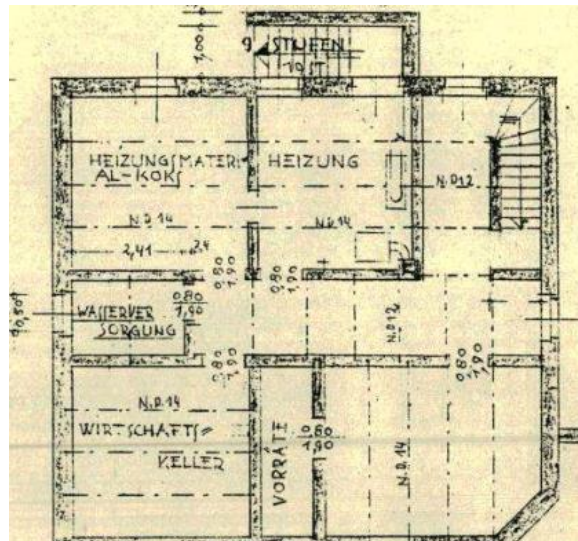


Offenes Rohr

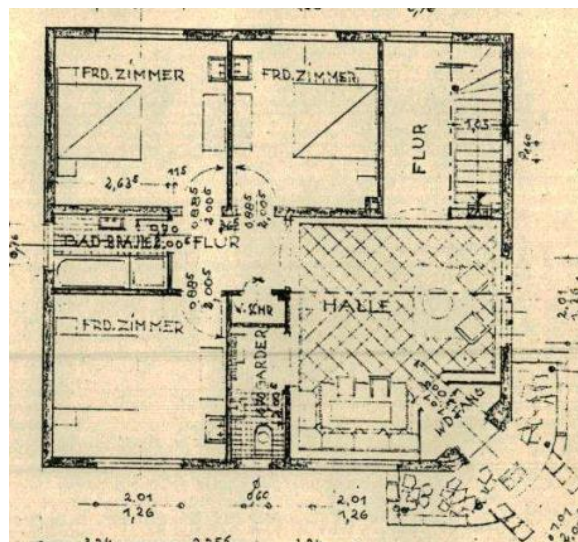


Anlage 2: Grundrisse, Schnitt und Ansichten

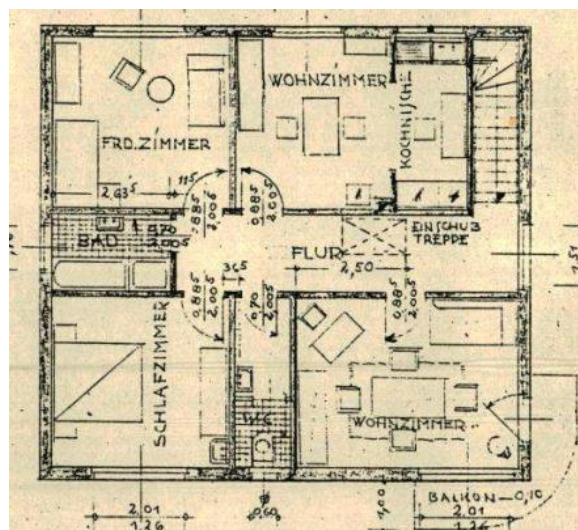
Kellergeschoss



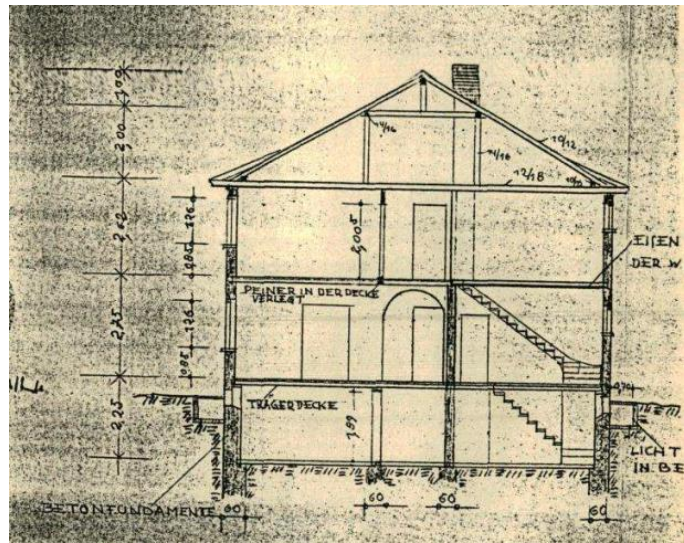
Erdgeschoss



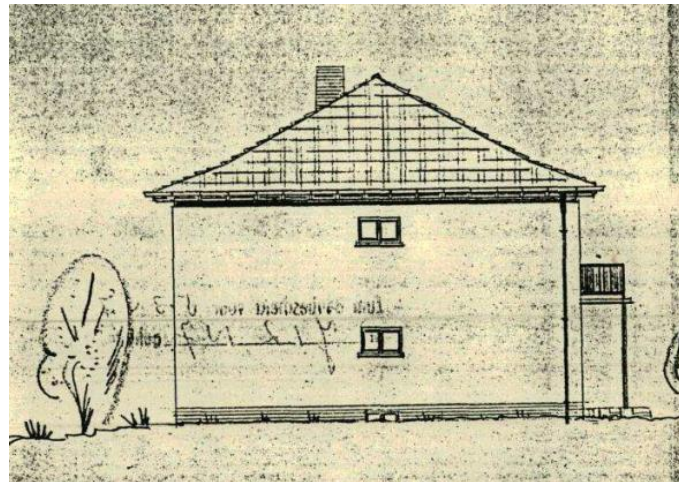
Obergeschoss



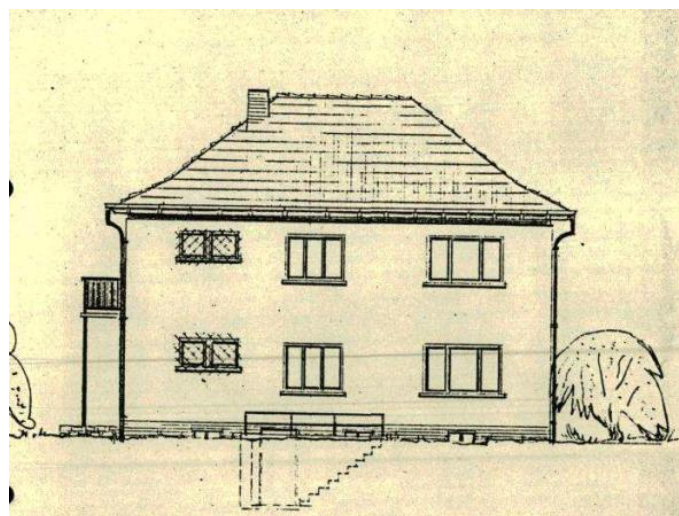
Schnitt



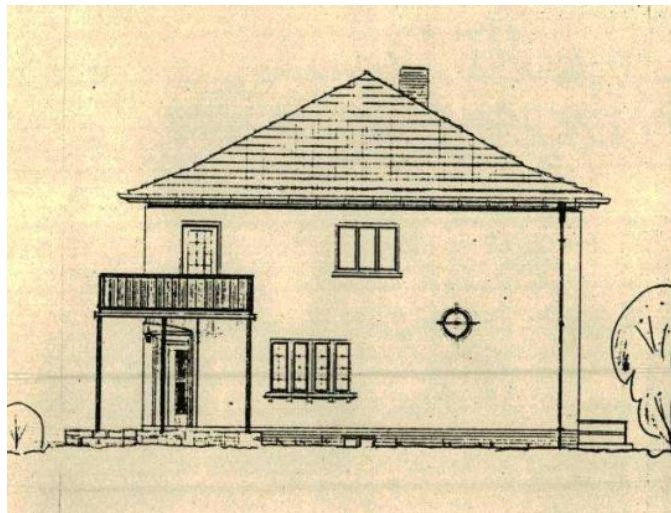
Ansicht Süd



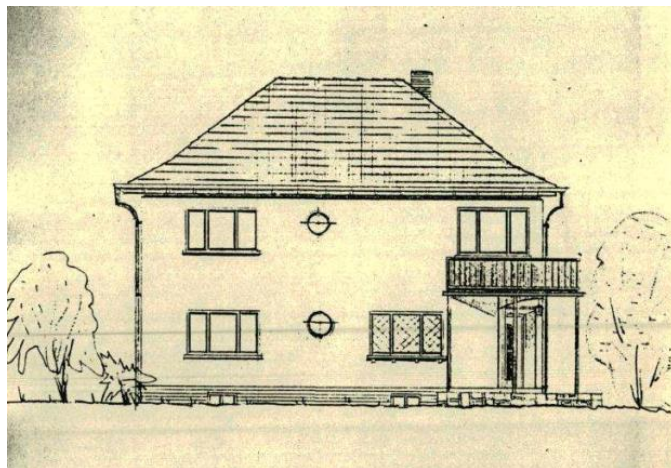
Ansicht West



Ansicht Lindestraße



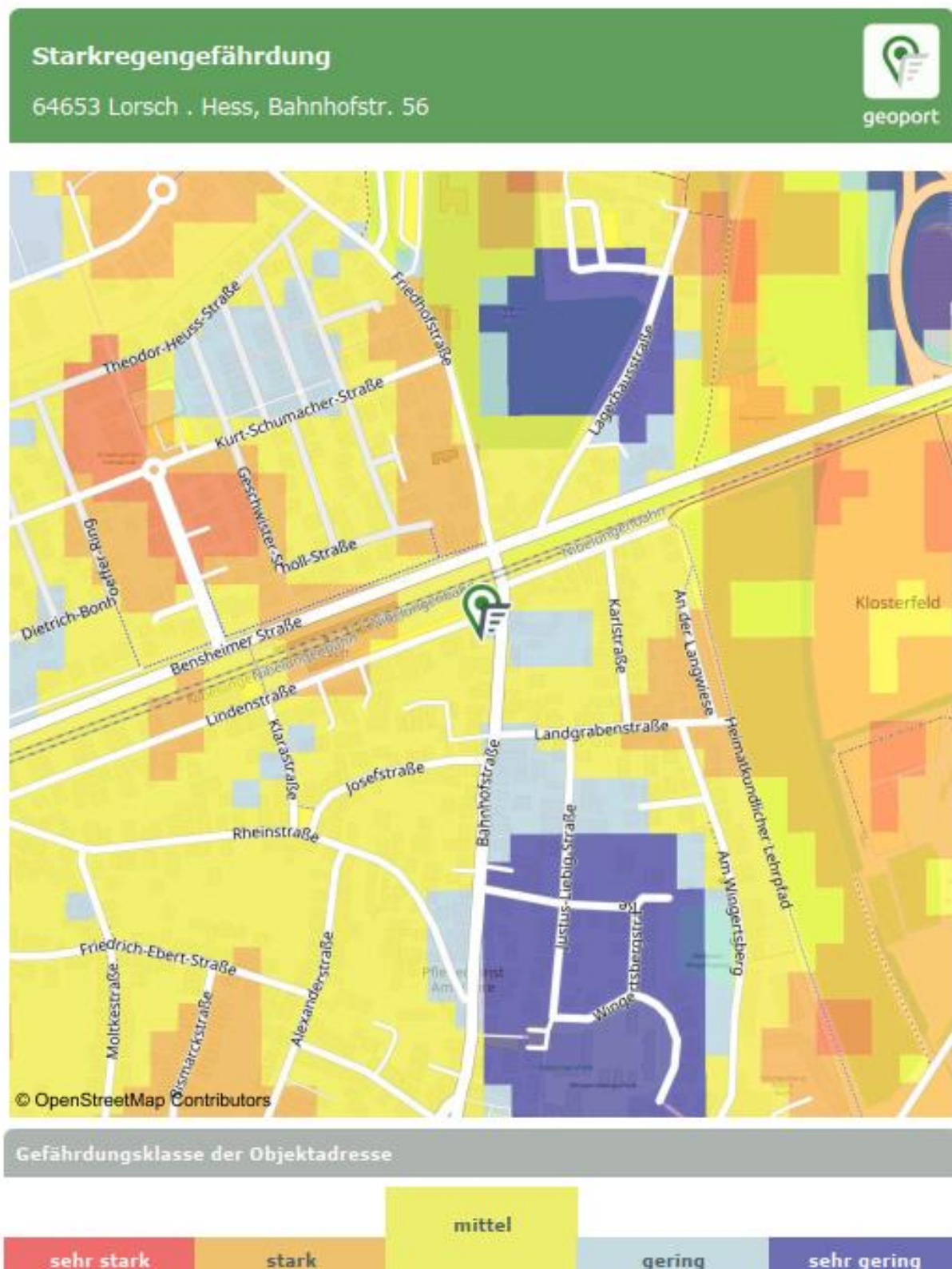
Ansicht Bahnhofstraße



Notiz:

Anlage 4: Unwetterkarten





Anlage 5: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das Wertermittlungsobjekt gänzlich oder teilweise vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation, ist das Objekt augenscheinlich eigengenutzt. Ein Nachweis dafür liegt dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Zusätzlich besteht gemäß den Eindrücken beim Ortstermin eine gewerbliche Teilnutzung. Das Nebengebäude besitzt Werbeflächen für ein Computergeschäft und das Zweifamilienhaus besitzt Werbeflächen für einen Kfz-Zulassungsdienst. Ein Nachweis hierfür liegt dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor. Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Online-Informationen (Google-Maps) sowie den Eindrücken aus dem Ortstermin befinden sich zwei unterschiedliche Gewerbe – darunter ein Computergeschäft und ein Kfz-Zulassungsdienst – auf dem Grundstück des Wertermittlungsobjektes. Weiterführende Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung erfolgen konnte und dahingehend keine finale Beurteilung möglich ist.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 19.02.2025 ist das Grundstück in Lorsch, Gemarkung Lorsch, Bahnhofstraße 56, Flur 4, Flurstücks-Nr. 53/1 nicht in der Altflächendatei erfasst.