

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000118

3-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63533 Mainhausen
Straße	Babenhäuser Str. 24 A ETW Nr. 5
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Aktenzeichen	43 K 18/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	07.11.2025
Qualitätsstichtag	07.11.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

240.000 EUR

19,6-fache Jahresrohertrag
2.290 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 70 Seiten mit 99748 Zeichen (111796 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den **129,11/1.000** Miteigentumsanteil an dem **937 m²** großen Grundstück (Flurstück 151/2) in leicht unterdurchschnittlicher Lage von Mainhausen im Ortsteil Zellhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes.

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches insgesamt elf in sich geschlossene Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten, sechzehn Pkw-Außenstellplätze sowie acht Kellerräume und einen Lagerraum umfasst. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem **ungepflegten Unterhaltungszustand**. Eine durchgreifende Modernisierung seit der Bezugsfertigkeit konnte nach dem äußeren Eindruck im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

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

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

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß der vorliegenden Teilungserklärung über eine Wohnfläche von **104,71 m²**, die sich wie folgt aufteilt: Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, innen liegendes Bad mit Dusche und Badewanne sowie eine zum Wohn- und Essbereich offene Küche mit Abstellkammer. Die im zweiten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung ist parallel zur Babenhäuser Straße ausgerichtet; ein Balkon ist nicht vorhanden. **Der Zutritt zur Eigentumswohnung wurde im Ortstermin nicht ermöglicht!**

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	55.646
	Ertragswert	275.000
	Vergleichswert	272.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	12,48% 34.300
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	240.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.290
	x-fache Jahresmiete	19,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	5,10%
	Nettorendite (ReE/x)	4,12%
Mietfläche	Wohnfläche	104,71m ²
	Nutzfläche	
	Σ	104,71m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	12.251
	Jahresreinertrag	9.891
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,26%
	Gewerbe	
	i.D.	19,26%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wer-
den keine personenbezogenen Daten veröf-
fentlicht.
26. August 2025
Seligenstadt
Zellhausen

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	5	1	151/2	129,11	1.000	120,97 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 151/2	120,97		460,00			Ja	55.646 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der
Miteigentumsanteile) 120,97 m²
davon zu bewerten 120,97 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung Nummer 5	104,71 m ²	0 m ²
	Σ 104,71 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		104,71 m ²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

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

Stärken

- für den Individualverkehr verkehrstechnisch gut angebundenes Gebiet
- positive demografische Entwicklung des Gebiets
- Wählen Sie ein Element aus.

Schwächen

- die über längere Zeit nicht instandgesetzten baulichen Anlagen zeigen bautechnische Mängel und einen unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf
- dem Sondereigentum ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet

Chancen

- Weiter-/Nachvermietung
- tendenziell Mietsteigerungspotenzial

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen der geopolitischen Unruhen
- Entwicklung der Kapitalmarktzinsen
- Unterhaltungszustand nicht bekannt, keine Innenbesichtigung möglich

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

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

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

durchschnittlich

In Bezug auf Objektart und Lage besteht ein leicht erhöhtes Angebot bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage. Die Verkäuflichkeit wird daher als (noch) durchschnittlich eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

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

Objektspezifisches Risiko

normal

Aufgrund der aufgeführten Eigenschaften und Marktgegebenheiten wird das Risiko als normal eingestuft. Besondere Objektrisiken, die die Werthaltigkeit sowie Ertragsfähigkeit beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung	6
	Ortstermin und Besichtigung	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	9
4.	Beschreibung und Beurteilung	11
	Lagebeschreibung	11
	Grundstücksbeschreibung	13
	Gebäudebeschreibung	16
	Gemeinschaftseigentum.....	16
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum	20
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	22
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	26
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
7.	Ermittlung des Bodenwertes	28
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	28
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Ertragswertes	32
	Methodik der Ertragswertermittlung	32
	Ertragswertermittlung	33
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	35
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	43
10.	Ermittlung des Vergleichswertes	44
	Methodik der Vergleichswertermittlung	44
	Vergleichswertermittlung	44
	Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung	45
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	47
12.	Fragen des Amtsgerichts	49
13.	Anlagenverzeichnis	50
	Fotodokumentation.....	50
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	54
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	59
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	63
	Abkürzungsverzeichnis	64
	Literaturverzeichnis	68

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

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

Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung liegen die Umstände zugrunde, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhalts – insbesondere bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder auf andere Weise bekannt wurden. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für fehlerhafte Angaben in den überlassenen Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um ein Wertermittlungsgutachten handelt, nicht um eine Bauzustandsfeststellung. Untersuchungen des Baugrunds sowie bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird von ungestörten, altlastenfreien Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinfluss und von Kampfmittelfreiheit des Grundstücks ausgegangen.

Ebenso fanden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baumaterialien statt. Sollten derartige Gegebenheiten vorliegen, müssten deren Auswirkungen durch ein gesondertes Gutachten eines entsprechenden Fachinstituts oder Sachverständigen ermittelt werden.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Abwasser) wurde nicht durchgeführt. Etwaige Bauschäden wurden nur berücksichtigt, sofern sie im Rahmen einer einmaligen Ortsbesichtigung sichtbar waren.

Beschreibungen

Die Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung und stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar. Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen aus der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies zur Ableitung der Bewertungsdaten erforderlich ist. Dabei werden die sichtbaren, überwiegenden Ausführungsmerkmale und Ausstattungen berücksichtigt.

Abweichungen im Detail können vorhanden sein, sind jedoch in der Regel nicht werterheblich. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Annahmen auf Basis der üblichen Bauweise zum Zeitpunkt der Errichtung.

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

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis

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

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 07.11.2025
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

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

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

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden	Bauakte		22.10.2025	19.06.1989
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			22.10.2025	21.10.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			22.10.2025	29.09.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internetrecherche		22.10.2025	
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden			22.10.2025	13.12.2019
Flurkarte	vorhanden			22.10.2025	12.12.2025
Flächenberechnungen	vorhanden	Teilungserklärung		22.10.2025	03.04.2020
Grundbuchblatt	vorhanden			22.10.2025	26.08.2025
Grundrissplan	vorhanden	Teilungserklärung		22.10.2025	03.04.2020
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2025		22.10.2025	
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	vorhanden	Bestellnr. 03892283	15.12.2025	15.12.2025	15.12.2025
Paket Unwetterisiko	vorhanden	Bestellnr. 03892282	15.12.2025	15.12.2025	15.12.2025

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 26. August 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Seligenstadt im Grundbuch von Zellhausen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	4411	1	Zellhausen	5	1	151/2	129,11	1.000	120,97

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 120,97 m²
davon zu bewerten: 120,97 m²

Die baulichen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts wurden mit den vorliegenden Grundriss- und Aufteilungsplänen abgeglichen; eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wurde festgestellt. Die im Grundbuch ausgewiesenen Miteigentumsanteile korrespondieren mit den Bestimmungen der Teilungserklärung. Das Miteigentum ist gemäß den gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Einräumung von Sondereigentumsrechten an den übrigen Anteilen beschränkt. Hierbei handelt es sich um die für Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) üblichen Eintragungen, die keine Besonderheiten aufweisen.

Es wird unterstellt, dass seit dem Abruf des Grundbuchauszugs vom 26. August 2025 keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen oder Anträge beim zuständigen Grundbuchamt eingegangen sind.

Im Bestandsverzeichnis sind als Herrschvermerke zugunsten des Bewertungsgrundstücks folgende Rechte eingetragen:

- **Lfd. Nr. 2:** Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsrecht) zulasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 298/5.
- **Lfd. Nr. 3:** Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) zulasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 298/5.

Die unter den laufenden Nummern 2 und 3 geführten Berechtigungen sichern die dauerhafte Nutzbarkeit sowie die technische Erschließung des Bewertungsobjekts. Da diese Rechte lediglich die baurechtlich vorgesehene oder faktisch vorhandene Nutzung dinglich absichern, resultiert hieraus kein besonderer Wertvorteil. Die Rechte werden als wertneutral eingestuft.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
4411	1	1	151/2	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Benutzungsrecht zur Durchfahrt, Zu- und Abfahrt und Be- und Entladung sowie Recht auf Instandhaltung; für die jeweiligen Eigentümer Flur 1; Flurstück 234/2.	wertneutral	
4411	2	1	151/2	Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldnungsrecht, Recht zum Legen von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, Instandhaltungspflicht sowie Vertretungsrecht für die Wartung); zugunsten von Flur 1 Flurstück 298/5.	wertneutral	
4411	3	1	151/2	Grunddienstbarkeit - Verzicht auf Überbaurente, Verzicht des jeweiligen Eigentümers Flur 1; Flurstück 298/5 auf Überbaurente.	wertneutral	
4411	4	1	151/2	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, G und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1; Flurstück zwei 89/5.	wertneutral	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Durchschnittlich

Geographische Zuordnung

Mainhausen ist die kleinste Gemeinde im hessischen Landkreis Offenbach und liegt am östlichen Rand der Metropolregion FrankfurtRheinMain, unmittelbar an der Landesgrenze zu Bayern. Die Gemeinde fungiert im regionalen Raumordnungskonzept als Unterzentrum. Sie gliedert sich in die Ortsteile Mainflingen und Zellhausen.

Strukturdaten

Die demografische Entwicklung ist stabil bis leicht wachsend. Zum 31.12.2024 betrug die Einwohnerzahl 9.659. Im Vergleich zum Jahr 2010 (ca. 9.100 Einwohner) entspricht dies einem Zuwachs von rund 6,1 %.

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde ist solide. Der Gewerbesteuer-Hebesatz liegt aktuell bei 380 % (Satzung 2024), der Hebesatz für die Grundsteuer B bei 675 % (Satzung 2024). Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 107,5 über dem Bundesdurchschnitt (100). Der Einzelhandelskaufkraftindex wird mit 104,3 ausgewiesen. Die Zentralitätskennziffer liegt jedoch mit 48,2 deutlich unter 100, was einen massiven Kaufkraftabfluss in die umliegenden Mittel- und Oberzentren (Seligenstadt, Hanau, Offenbach) belegt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei ca. 4,6 %. Der Pendlersaldo ist negativ, da Mainhausen primär als Wohnstandort für Auspendler in die umliegenden Wirtschaftszentren dient.

Der Wohnungsbestand in Mainhausen umfasste zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 4.518 Wohneinheiten. Die Baugenehmigungszahlen konzentrieren sich überwiegend auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus und die Nachverdichtung.

Überregionale Verkehrsanbindung

Mainhausen verfügt über eine gute Anbindung. Die Anschlussstelle Mainhausen (A 45) ist unmittelbar erreichbar, die Fahrstrecke zur A 3 (AS Seligenstädter Dreieck) beträgt ca. 4 km. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main (FRA) ist ca. 36 km Fahrstrecke entfernt; die Luftlinie beträgt ca. 28,1 km.

Mikrolage

Leicht unterdurchschnittlich

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück Babenhäuser Straße 24 A liegt im gewachsenen Ortskern des Ortsteils Zellhausen. Die Babenhäuser Straße (L 3065) ist eine Hauptverkehrsstraße. Die Erschließung und Zufahrt des Grundstücks erfolgen unmittelbar über die Babenhäuser Straße.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung ist durch eine offene Bauweise in mischgebietsähnlicher Struktur geprägt. Das Spektrum reicht von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bis hin zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in unmittelbarer Nachbarschaft. Der bauliche Zustand der Umgebungsbebauung ist als durchschnittlich zu bewerten.

Umwelteinflüsse

Es bestehen erhebliche Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr, welche die Wohnqualität mindern.

ÖPNV-Anbindung	Im Ortsteil Zellhausen befindet sich ein Haltepunkt der Odenwaldbahn (RB 64/RE 64). Ergänzend verkehren im Stadtgebiet Buslinien wie die OF-85 und OF-86.
Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Die Zufahrt zur Bundesautobahn A 3 ist in wenigen Kilometer erreichbar.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Die Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Schulische und ärztliche Grundversorgung sowie Park- und Grünflächen zur Naherholung sind im Stadtgebiet ausreichend verfügbar.
Hochwassergefährdung	<p>Gemäß „ZÜRS Report Hochwassergefährdung“ befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem von Hochwasser nicht gefährdeten Bereich (entspricht GK 1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren.</p> <p>Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen.</p>
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	<p>Die Makrolage der Gemeinde Mainhausen wird als durchschnittlich beurteilt. Dies begründet sich durch die stabile demografische Entwicklung und die überdurchschnittliche Kaufkraft. Die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 3 und A 45 sowie die Nähe zur Metropolregion wirken positiv. Die stark negative Zentralitätskennziffer (Kaufkraftabfluss) und der primär ländliche Wohncharakter relativieren die Standortqualität auf dieses Niveau.</p> <p>Die Mikrolage des Bewertungsobjektes in der Babenhäuser Straße wird aufgrund der spezifischen Gegebenheiten als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Diese Bewertung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Wohnqualität durch die erhebliche Geräuschmischung der Hauptverkehrsstraße (L 3065) und die gewerbliche Überlagerung des Mischgebiets über das marktübliche Maß hinaus beeinträchtigt ist.</p>

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	<p>Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung insbesondere folgende Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Lage und Strukturmerkmale• Maß der baulichen Nutzung• Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand• Topografie, Grundstückszuschnitt und Zuwegung• Planungsrechtliche Rahmenbedingungen• Öffentlich-rechtliche sowie dingliche und gesetzliche Beschränkungen
Flurstücksnachvollzug	<p>Der Flurstücksbestand ist anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und des amtlichen Lageplans eindeutig nachvollziehbar.</p>
Grundstücksform/-zuschnitt	<p>unregelmäßig</p>
Straßenfront	<p>ca. 13,50 m (entlang der Erschließungsstraße)</p>
Mittlere Grundstückstiefe	<p>ca. 69 m</p>
Topografische Lage	<p>nahezu eben</p>
Höhenlage zur Straße	<p>Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	<p>Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.</p>
Erschließung	<p>Eine konkrete Auskunft zu etwaigen noch offenen Erschließungsbeiträgen liegt nicht vor. Nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsübliche, historisch ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten sowie abgabenrechtlichen Verpflichtungen gemäß BauGB und KAG beglichen sind.</p>
Altlastenverdacht	<p>Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine bodenphysikalische Untersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten geben kann.</p> <p>Eine amtliche Auskunft zur Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor..</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.</p>

Baulasten

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind folgende Eintragungen vorhanden:

Flurstück: 151/2

Baulastenblatt Nr. 7037

Baulastenblatt Nr. 7039

Die Flurstücke 298/5; 297/3 und 151/2 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Grundstück darstellen.

Vereinigungsbaulast

Die Vereinigungsbaulast ermöglicht die Bebaubarkeit über mehrere Grundstücke hinweg unter Vernachlässigung der sonst geltenden Abstandsflächenregelungen sowie bei der Anrechnung von z. B. baurechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätzen oder des Maßes der baulichen Nutzung für die als baurechtliche Einheit anzusehenden, von der Vereinigungsbaulast betroffenen Grundstücke. Aus den Eintragungen ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Baulast ist als wertneutral einzustufen.

Überbau

Das angrenzende Flurstück in nördlicher Richtung wird durch das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 14 m² überbaut. Eine Überbaurente ist nicht vereinbart. Da zur Bemessung der Überbaurente die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Überbauung maßgeblich sind, wird auf eine Berechnung wegen Geringfügigkeit verzichtet.



Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Eintragungen zu Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren sind in Abteilung II des Grundbuchs **nicht** vermerkt. Ohne weitergehende Prüfung wird unterstellt, dass das Grundstück nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche (www.denkmalpflege-hessen.de) wird das Bewertungsgrundstück in der Denkmalliste nicht aufgeführt.

Bebauungsplan

Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	<p>Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und der Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts nach § 34 BauGB keine wesentliche weitere Bebauung denkbar.</p> <p>Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	<p>Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.</p>
Baugenehmigung	<p>Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.</p>
Anmerkung	<p>Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Lage können jedoch landestypische oder nachbarschaftsbezogene Rechte (z. B. Wegerechte, Grenznutzungen) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Belastungen ortsüblich sind und den Wert nicht wesentlich beeinflussen. Sollte sich herausstellen, dass wertbeeinflussende Rechte oder Lasten bestehen, wäre das Gutachten entsprechend zu korrigieren.</p>

Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches insgesamt elf in sich geschlossene Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten, sechzehn Pkw-Außenstellplätze sowie acht Kellerräume und einen Lagerraum umfasst. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem **ungepflegten Unterhaltungszustand**. Eine durchgreifende Modernisierung seit der Bezugsfertigkeit konnte nach dem äußeren Eindruck im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Gemeinschaftseigentum

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen Geschosse:	III.
Untergeschoss:	unterkellert
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
<u>Instandhaltungstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Fassade:	Putzfassade
<u>Instandhaltungstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Dachgeschoss:	
Dachform:	Steildach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Geschossdecke:	Massivdecke
<u>Instandhaltungstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Grundrisskonzept	
Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
Erdgeschoss:	Regelgeschoss als Zweispänner (zwei Einheiten pro Etage)

	Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Dachgeschoss:	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungszustand:</u>	renovierungsbedürftig
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Kunststofftür
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Herstellungsjahr:	nicht bekannt älter als 25 Jahr kurzfristig erneuerungsbedürftig
	Heizung Brennstoff:	Gas
	Heizung (Details):	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
	Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
	Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine wesentlichen
Energetische Gebäudequalität		Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung

Eine Modernisierung i. S. des § 555b BGB, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die Wohnverhältnisse zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen zu bewirken, konnte nicht festgestellt werden.

Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in einem leicht unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

- Fassade: Verwitterte Farbe oder Beschichtung.
- Haustechnik: Veraltete Heizung oder Warmwassersysteme
- Energetische Gebäudequalität: Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.
- Energetische Gebäudequalität: Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.

Der Reparaturstau bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht. Er entsteht durch vernachlässigte Instandhaltung und kann die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes verkürzen. Die Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus sind wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits über die Alterswertminderung bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt wurden.

Die im Ortstermin festgestellten Gebrauchsspuren sind im Alterungs-/Zustandsansatz (hier wirtschaftliche Restnutzungsdauer) ausreichend berücksichtigt. Die Beseitigung sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung möglich und durch die (unterstellten) Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft möglich. Ein gesonderter Ansatz von Sonderumlagen zu Beseitigung der festgestellten Mängel erfolgt nicht.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

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

Einfriedung: Entlang der Erschließungsstraße besteht keine Einfriedung.

Zuweg: Betonpflaster

Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): nicht vorhanden

Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Knochenverbundsteinen

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Hinweis

Pkw-Außenstellplätze sind – mit Ausnahme von Garagen, Garagenanlagen und Fertiggaragen – mangels der Eigenschaft als abgeschlossener Raum nicht sondereigentumsfähig. Regelmäßig wird an solchen Gegenständen, an denen kein Sondereigentum begründet werden kann, ein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Mit dem Sondernutzungsrecht wird dem Begünstigten die alleinige Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss des Mitgebrauchs der übrigen Miteigentümer zugewiesen (hier: Pkw-Außenstellplätze).

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung vom 3. April 2020 (Urkundenrolle 216/2020) nebst Nachtrag vom 25. Juni 2020 (Urkundenrolle 429/2020) sind keine dinglich wirkenden Sondernutzungsrechte an den vorgenannten Pkw-Außenstellplätzen begründet worden. Auch im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine entsprechenden Sondernutzungsrechte eingetragen.

Daraus folgt, dass eine eventuell schuldrechtlich vereinbarte Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Wohnungseigentumsgesetz nicht Inhalt des Sondereigentums geworden ist und damit keine automatische Bindungswirkung gegenüber Sondernachfolgern entfaltet. Aus den vorliegenden prüfungsrelevanten Unterlagen und den dem Gutachten zugrunde gelegten Befundtatsachen ist ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außenstellplatz in nachprüfbarer Weise eindeutig nicht feststellbar.

Beurteilung Objektqualität

Leicht unterdurchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: leicht unterdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE Nr. 5

Lage innerhalb des Gebäudes 2. OG

Teilungserklärung lag vor ja

Pkw-Stellplatz / Garage nein

Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet ja

Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet nein

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers

Die schriftlich angeforderte Beschluss-Sammlung der Eigentümergeinschaft wurde durch die Hausverwaltung nicht zur Verfügung gestellt.

Umlagenvorauszahlung

Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft

Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.

Hinweis

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Beschreibung

Der Hauseingang auf der östlichen Gebäudeseite ist unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erreichbar. Die innere Erschließung der Wohnungen ist über ein zentral angeordnetes Treppenhaus sichergestellt. Im Untergeschoss sind ein Hauswirtschafts-/Trockenraum, ein Fahrradabstellraum und ein Heizung-/Hausanschlussraum sowie die Mieterkeller angeordnet.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß der vorliegenden Teilungserklärung über eine Wohnfläche von ca. 104,71 m², die sich wie folgt aufteilt: Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, innen liegendes Bad mit Dusche und Badewanne sowie eine zum Wohn- und Essbereich offene Küche mit Abstellkammer.

Die im zweiten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung ist parallel zur Babenhäuser Straße ausgerichtet; ein Balkon ist nicht vorhanden. Der Zutritt zur Eigentumswohnung wurde im Ortstermin nicht ermöglicht!

Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum zugeordnet. Sämtliche Zimmer werden von dem zentralen Flur aus erschlossen.

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen

Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen und anhand der Grundrisspläne mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Reparaturstau

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Ausstattung

nicht bekannt

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung¹

Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verzeichnete im zweiten Quartal 2025 einen Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal auf 182,4 Punkte. Im Vergleich zum ersten Quartal 2025 belief sich der Zuwachs auf 1,0 %. Diese Daten basieren auf der Auswertung tatsächlicher Immobilien-transaktionen von über 700 Kreditinstituten.

Verantwortlich für diese Entwicklung waren primär die Wohnimmobilienpreise, die im Jahresvergleich um 4,1 % anstiegen. Mehrfamilienhäuser verzeichneten hierbei mit einem Plus von 5,6 % eine deutlich stärkere Dynamik als selbst genutztes Wohneigentum (+ 2,6 %). Die Neuvertragsmieten stiegen im zweiten Quartal 2025 um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Dynamik im Vergleich zum Vorquartal (+ 4,3 %) leicht abnahm.

Im Segment der Gewerbeimmobilien wurde ein Preiszuwachs von 2,9 % auf Jahressicht festgestellt. Während Büroimmobilien um 3,3 % zulegten, stiegen die Preise für Einzelhandelsobjekte um 2,0 %. Der Markt konzentriert sich hierbei verstärkt auf energieeffiziente Objekte in Primärlagen.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Phase struktureller Unsicherheit. Geopolitische Spannungen, eine schwache Konjunktur, gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie ein zunehmender Fachkräftemangel dämpfen die Investitionsbereitschaft und führen insbesondere im Neubausektor zu erheblichen Rückgängen. Die Projektentwicklung ist stark rückläufig, viele Vorhaben sind wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und werden verschoben oder eingestellt.

Trotz dieser angespannten Rahmenbedingungen zeigen sich insbesondere im Wohnsegment erste Anzeichen einer Stabilisierung. Die Immobilienpreise sowie die Mieten verzeichnen moderate Zuwächse, vor allem in den großen Metropolregionen. Dies deutet auf eine weiterhin bestehende Nachfrage hin – bei gleichzeitig knappem Angebot. Der Markt differenziert sich zunehmend nach Lage, Nutzung und Objektqualität.

Lokal spiegeln sich diese Trends ebenfalls wider. Insgesamt zeigt sich, dass der Markt von einer dynamischen in eine selektive Phase übergegangen ist, in der Qualität, Standort und Finanzierung entscheidende Erfolgsfaktoren sind.

Lokale Marktentwicklung (Kreis Offenbach / Mainhausen)

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist ein deutlicher Rückgang der Transaktionszahlen festzustellen. Im Jahr 2023 sank die Anzahl der Kaufverträge auf 10.001 (Vorjahr: 12.070), was einem Rückgang von rund 17 % entspricht. Wesentliche Ursachen hierfür sind das veränderte Zinsumfeld sowie die allgemeine konjunkturelle Unsicherheit.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht für Immobilienwerte für Südhessen aus dem Jahr 2025 ergeben sich für den Kreis Offenbach

¹ gemäß Immobilienpreisindex des VDP im 2. Quartal 2025

(Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024) folgende Kennzahlen für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf:

- **Durchschnittlicher Wohnflächenpreis:** 4.990 EUR pro m².
- **Preisspanne:** 3.570 EUR bis 6.500 EUR pro m².
- **Durchschnittlicher Bodenrichtwert:** 717 EUR pro m².

Speziell für die Gemeinde **Mainhausen** wurden im identischen Zeitraum 9 auswertbare Kauffälle registriert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis belief sich auf 4.260 EUR pro m² (Spanne: 3.830 EUR bis 4.690 EUR pro m²). Der durchschnittliche Bodenrichtwert in Mainhausen ist mit 500 EUR pro m² beziffert.

Kaufangebote

Zusätzlich wurden Daten der Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) herangezogen.

Datengrundlage

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

Mittelbare Vergleichswerte

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

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

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

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	Anzahl Objekte ausgew.	Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
ETW	5	5	2.849	101	287.800	505	1.439.000
ETW-GAR	0	0	0	0	0	0	0
DTW	0	0	0	0	0	0	0
PENTH	0	0	0	0	0	0	0
MAIS	1	1	3.290	117	385.000	117	385.000
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	6	6	2.932	103	304.000	622	1.824.000

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zi.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaufpreis €	€/m²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
63533	Mainhausen		OF	ETW	3,0	82	0	229.000	2.793	1990		16.05.2025	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	ETW	4,0	101	0	255.000	2.525	1983	PF	31.05.2023	SCOUT
63533	Mainhausen-Zellhausen		OF	ETW	4,0	101	0	300.000	2.970	1983	PF	26.04.2023	IMMWE
63533	Mainhausen		OF	ETW	4,0	109	0	360.000	3.303	1984		28.07.2025	ebay
63533	Mainhausen	Chemnitzer Str. 18	OF	ETW	3,0	112	0	295.000	2.634	1990		09.08.2024	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	MAIS	3,0	117	0	385.000	3.291	1989		01.09.2023	ebay
Summenwerte:												Anzahl Objekte:	6
Durchschnittswerte:												Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis	
Wfl.:		622 m²	Kaufpreis:		1.824.000 €								
Wfl.:		103 m²	Kaufpreis:		304.000 €								
			je m²:		2.932 €/m²								

Mietangebote

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Miete je m² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m²	Durchschnitt Mietpreis €	Summe Wfl. m²	Summe Mietpreis €
WHG	32	32	9,82	97	960	3.128	30.740
WHG-GAR	0	0	0,00	0	0	0	0
DTW	1	1	9,41	85	800	85	800
PENTH	0	0	0,00	0	0	0	0
MAIS	1	1	9,13	115	1.050	115	1.050
VERSTGR	0	0	0,00	0	0	0	0
ERB	0	0	0,00	0	0	0	0
GESAMT	34	34	9,79	97	958	3.328	32.590

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zi.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaltmiete €	€/m²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
63533	Mainhausen-Mainflingen		OF	WHG	3,0	80	0	600	7,50	1980		13.03.2023	IMMWE
63533	Mainhausen		OF	WHG	2,0	80	0	650	8,13	1985		31.01.2022	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	2,0	80	0	750	9,38	1985		18.11.2024	SCOUT
63533	Mainhausen	Chemnitzer Str. 18	OF	WHG	3,0	82	0	830	10,12	1990		25.08.2025	SCOUT
63533	Mainhausen	Konrad-Adenauer-Str. 15	OF	WHG	3,5	84	0	900	10,71	1993		08.09.2025	SCOUT
63533	Mainhausen	Brüder-Grimm-Str. 1	OF	WHG	3,0	84	0	970	11,55	1984		10.03.2023	SCOUT
63533	Mainhausen	Erzbergerstr. 6	OF	WHG	2,0	85	0	815	9,59	1995		24.06.2024	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	DTW	2,5	85	0	800	9,41	1996		13.03.2023	IMNET
63533	Mainhausen	Stockstädter Str. 37	OF	WHG	3,0	86	0	775	9,01	1996		09.05.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Babenhäuser Str.	OF	WHG	3,0	86	0	855	9,94	1985		29.01.2024	SCOUT
63533	Mainhausen	Hammerstr. 13	OF	WHG	3,0	88	0	750	8,52	1995		06.03.2023	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	90	0	850	9,44	1984		07.02.2022	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	90	0	850	9,44	1984		21.03.2022	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	90	0	850	9,44	1984		11.04.2022	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	90	0	900	10,00	1984		25.03.2024	SCOUT
63533	Mainhausen	Babenhäuser Str.	OF	WHG	3,0	90	0	1.000	11,11	1985		30.10.2023	SCOUT
63533	Mainhausen	Bahnhofstr. 9	OF	WHG	3,0	92	0	850	9,24	1993		02.06.2025	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,5	94	0	950	10,11	1993		29.09.2025	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	5,0	95	0	1.050	11,05	1989		23.09.2025	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	3,0	98	0	1.000	10,20	1990		28.02.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Obergasse 7	OF	WHG	3,5	98	0	1.070	10,92	1990		12.09.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Am Mühlbach 2	OF	WHG	3,5	100	0	900	9,00	1985		28.10.2024	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	105	0	990	9,43	1998		31.01.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Babenhäuser Str. 24	OF	WHG	4,0	108	0	1.100	10,19	1990		24.02.2025	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	3,0	110	0	750	6,82	1992		18.04.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Babenhäuser Str. 24	OF	WHG	4,0	110	0	1.150	10,45	1990		11.08.2025	SCOUT
63533	Mainhausen	Geschw.-Scholl-Str.	OF	WHG	4,0	113	0	990	8,76	1993		10.10.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Schulstr. 18	OF	MAIS	4,0	115	0	1.050	9,13	1999		27.05.2024	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	120	0	1.150	9,58	1995		28.03.2022	SCOUT
63533	Mainhausen	Mainring 3	OF	WHG	2,0	120	0	1.200	10,00	1991		12.05.2025	SCOUT
63533	Mainhausen	Mainring 3	OF	WHG	2,0	120	0	1.300	10,83	1991		08.05.2023	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	120	0	1.350	11,25	1995		23.08.2025	SCOUT
63533	Mainhausen		OF	WHG	4,0	120	0	1.395	11,63	1995		20.05.2024	SCOUT
63533	Mainhausen-Zellhausen	Röhrigstr. 50	OF	WHG	4,5	120	0	1.200	10,00	2000		29.01.2024	IMMWE
Summenwerte:												Anzahl Objekte:	34
Durchschnittswerte:												Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaltmiete	
Wfl.:		3.328 m²	Mietpreis:		32.590 €								
Wfl.:		97 m²	Mietpreis:		959 €								
			je m²:		9,79 €/m²								

Demografische Entwicklung²

Bei kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen bis zum Jahr 2030 in allen kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. Den höchsten Anstieg verzeichnet dabei die Stadt Offenbach, gefolgt von Wiesbaden und Darmstadt. Der starke Zuwachs in Offenbach ist unter anderem auf die junge Bevölkerungsstruktur zurückzuführen: Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren weist Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen auf.

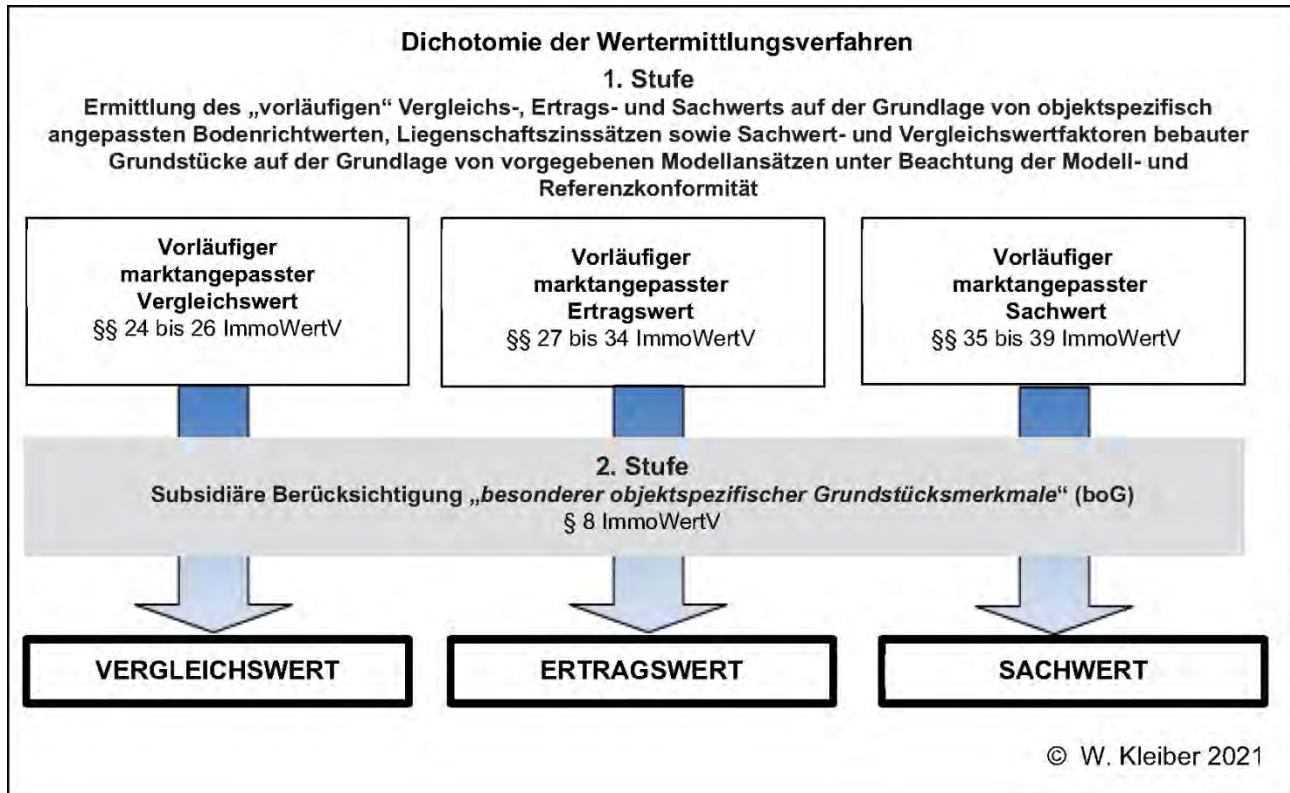
Auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen hinsichtlich ihres Bevölkerungswachstums deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Prognosen zufolge werden sowohl die kreisfreien Städte als auch der Main-Taunus-Kreis im Jahr 2050 mehr Einwohner haben als heute.

Das mit der Bevölkerungsentwicklung verbundene demografische Risiko ist im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses zu berücksichtigen. Gleiches gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV³

³ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungstages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht in hinreichender Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen. Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, erfolgt zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes die Plausibilisierung unter Verwendung der Vergleichspreise der on-geo-Vergleichspreisdatenbank. Die Vergleichspreise beinhalten Vergleichsobjekte mit Kaufpreisen aus vollzogenen Transaktionen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 151/2	120,97	460,00					Ja	55.646

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

BODENWERT (gesamt)

55.646

Entspricht 20% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 151/2

Bodenrichtwert: 460,00 EUR/m²

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

Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.												
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche												
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei												
Maß der baulichen Nutzung	<p>Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht bestehen folgende Festsetzungen:</p> <table><tr><td>Geschossflächenzahl (wGFZ)⁵</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Höhe baulicher Anlagen</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Größe des Richtwertgrundstücks</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>keine Angaben</td></tr></table>	Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben	Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben	Bauweise	keine Angaben
Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben												
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben												
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben												
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben												
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben												
Bauweise	keine Angaben												
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.												
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.												
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.												
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.												
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und kann jedoch baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.												
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.												
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück werden keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.												

⁵ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel M² Geschossfläche nach § 20 BauNVO je M² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

**Maß der tatsächlichen / rechtlich
möglichen baulichen Nutzung**

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

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

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungsstichtag**

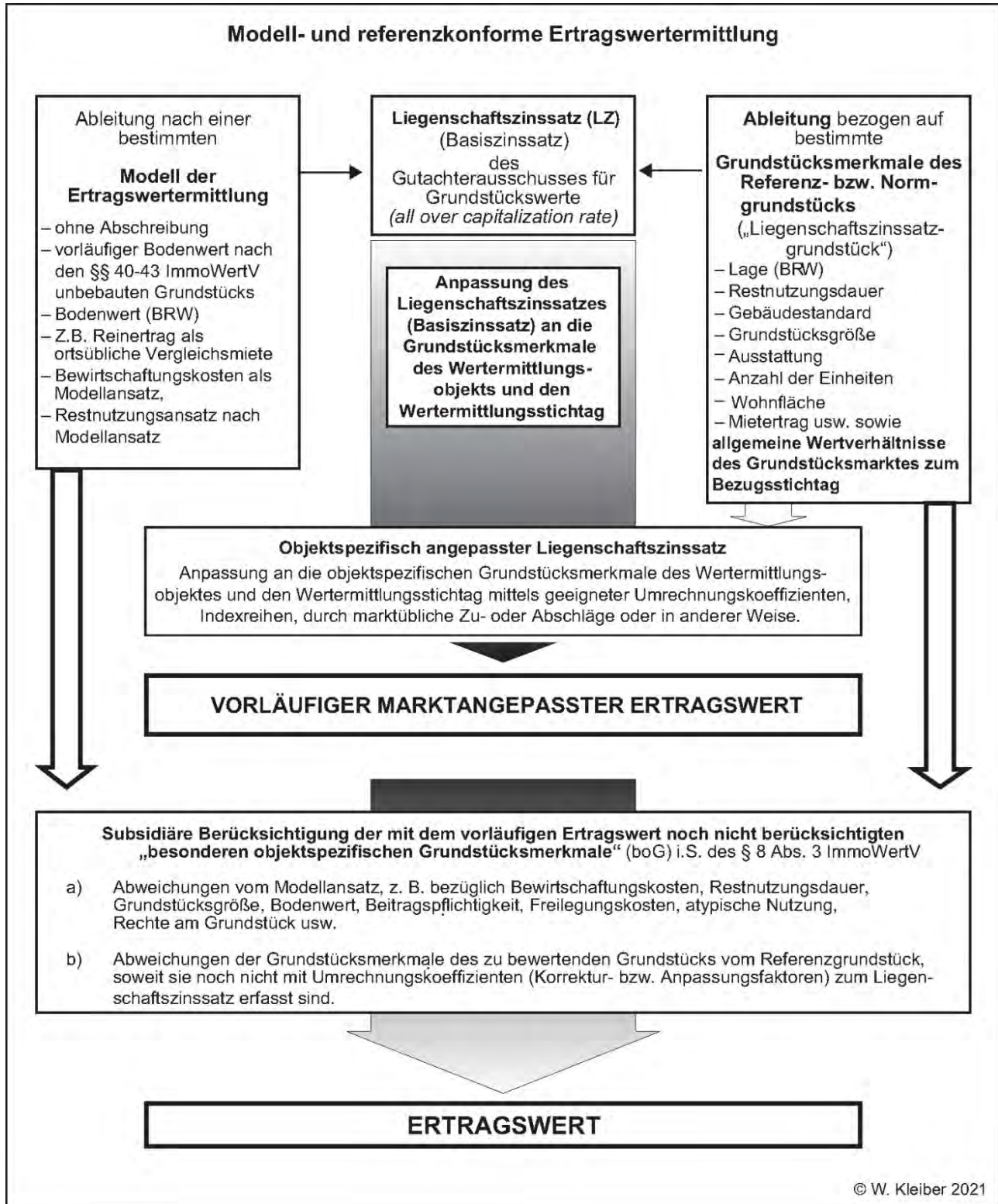
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen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

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 151/2) abgeleitet und bewertet mit 460,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 55.646 EUR.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



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

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
						In Gebäude				
Nutzung / Beschreibung		Jahre	%		m ²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a	
w	1	Eigentumswohnung / 2. OG	35	2,00	1	104,71		9,75	12.251	1.113
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 35	Ø 2,00	Σ 1	Σ 104,71			Σ 12.251	Σ 1.113	

Rohrertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung Nummer 5	104,71	12.251		
		Σ 104,71	Σ 12.251	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	104,71 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	12.251 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung Nummer 5	104,71	12.251		
		Σ 104,71	Σ 12.251	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	104,71 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	12.251 EUR

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

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe	
		EUR/m ²	% HK	EUR/Stk.	% RoE		% RoE	CO ₂	EUR/m ²		% RoE
in Gebäude		/Stk.					EUR/m ²	/Stk.	% RoE	% RoE	
w	1	Eigentumswohnung / 2. OG	14,30		437,00	3,56	2,00	0,85	0,85	1,45	19,26

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 19,26

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation

Nach dem äußeren Eindruck und gemäß Klingelanlage wird die bewertungsgegenständliche Wohneinheit vom Eigentümer nicht bewohnt.

An der Wohnungseingangstür war der Name des Mieters nicht feststellbar. Ein Mietvertrag liegt nicht vor, die aktuelle Miethöhe ist nicht bekannt.

Flächennachvollzug (Ertragswert)

Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben wurden der Teilungserklärung mit 104,71 m² entnommen und anhand der Grundrisspläne mit hinreichender Genauigkeit plausibilisiert. Zum Errichtungszeitpunkt war für die Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich (3 %-Kürzung nur bei Rohmaßen). Nach WoFIV (§ 3) wird die Wohnfläche nach lichten Maßen ermittelt; ein genereller „Putzabzug“ entfällt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen.

Grundlage Mietansatz

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

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

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Daten stammen aus folgenden Quellen:

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

- Auswertung der Mietdaten nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Süd-Hessen ermittelten Mieten.
- Auswertung von Mietangeboten, Internetplattformen.

Angebotsmieten

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben Angebotsmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung von 8,10 EUR/m² bis 11,63 EUR/m² im Mittel 9,79 EUR/m² Wfl. Bei den inserierten Mietpreisen muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Mietpreise je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Mietpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im Marktumfeld zum Wertermittlungsstichtag tendenziell gegen Null. Insofern ist davon auszugehen, dass die inserierten Mietpreise auch den tatsächlichen Mieten entsprechen.

Vergleichsmieten

Um die zu beurteilende Wohnung einordnen zu können, werden die Wohnungsmerkmale der zu beurteilenden Wohnung mit vergleichbaren Wohnungen gegenübergestellt, die folgende Merkmale aufweisen:

Lage:	Mainhausen
Art:	Wohnung
Beschaffenheit:	Baujahr 1980 bis 1990
Größe:	80 bis 120 m ² Wohnfläche
Ausstattung:	einfach

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

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der (angenommenen) Ausstattungsqualität, der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 104,71 m² sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine Miete von 9,75 EUR/m² WFL als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus

langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
---	--	--	--

Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 EUR /m ²	13,50 EUR/m ²	13,80 EUR/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 EUR	102 EUR	104 EUR

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen	100 %
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen	50 %
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u. v. Nutzungen	30 %

Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 EUR	344 EUR	351 EUR
je Eigentumswohnung	272 EUR	411 EUR	420 EUR
je Garagen- oder Einstellplatz	41 EUR	45 EUR	46 EUR

Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2 %	2 %
Gewerbeimmobilien	4 %	4 %	4 %

Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch
------------------------------	------------------

Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung
CO2- Abgabe	

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 2.360 EUR p. a. in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 19,26 % vom jährlichen Mietertrag (Rohertrag).

Instandhaltungskosten

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

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.498 EUR in Ansatz gebracht.

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

Verwaltungskosten

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

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

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 437 EUR in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 246 EUR in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

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

CO₂-Abgabe⁶

Seit dem 1. Januar 2021 wird in Deutschland im nationalen Emissionshandel (nEHS) ein Preis auf CO₂-Emissionen aus Brennstoffen erhoben. Seit dem 1. Januar 2024 beträgt dieser Preis 45 EUR/t CO₂; im Jahr 2025 beträgt er 55 EUR/t. Für das Jahr 2026 ist ein Preiskorridor von 55 EUR/t bis 65 EUR/t gesetzlich festgelegt. Ab 2026 beginnt die Versteigerungsphase; ab 2027 erfolgt die Preisbildung grundsätzlich marktbasiert.

Mit Inkrafttreten des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) zum 1. Januar 2023 werden Vermieter an den CO₂-Kosten beteiligt. Für Wohngebäude gilt ein zehnstufiges Modell: Je höher der spezifische CO₂-Ausstoß des Gebäudes (kg CO₂/m²-a), desto höher der Vermieteranteil. Für Nichtwohngebäude ist gesetzlich weiterhin eine hälftige Aufteilung (50 %/50 %) vorgesehen. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude ist zwar für 2025 angekündigt, war jedoch mit Stand August 2025 mangels anwendbarer Schwellenwerte noch nicht in Kraft.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist oder je älter die Heizungsanlage und Fenster sind, desto mehr Energie wird für das Heizen benötigt und desto höher fallen die CO₂-Kosten aus. Mieter haben – im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern – auf diese baulichen Gegebenheiten keinen Einfluss und können die Kosten lediglich durch sparsames und effizientes Heizen senken. Der Gesetzgeber beteiligt daher seit Inkrafttreten des CO₂KostAufG auch die Vermieter an diesen Kosten. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit vom CO₂-Ausstoß pro m² Wohnfläche und Jahr.

Die CO₂-Kosten sind den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zuzuordnen.

Die Berechnung der CO₂-Emissionen erfolgt abhängig von

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

⁶ Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG), BGBl. I 2019, S. 2728 ff. 2) Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), BGBl. I 2022, Nr. 51, S. 2254 ff.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Vermieteranteil auf Grundlage der in der Anlage zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG enthaltenen Tabelle („Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden“).

Der auf den Vermieter entfallende Anteil der CO₂-Kosten ist nicht umlagefähig und im Ertragswertverfahren als sonstige nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten zu erfassen (vgl. § 32 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken – abhängig von der jeweiligen Grundstücksart – im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist insbesondere abhängig vom Reinertrag der baulichen Anlage, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie von der allgemeinen Marktlage zum Bewertungsstichtag.

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt somit das objektspezifische Risiko einer Immobilie wider, das mit einer Investition dauerhaft verbunden ist. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist – wie bei anderen Kapitalanlagen auch – die vom Markt erwartete Rendite.

Hohe Liegenschaftszinssätze stehen daher für ein erhöhtes Risiko, aber auch für eine potenziell vorteilhaftere Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Umgekehrt weisen Grundstücke, die als besonders sichere Investition gelten – etwa Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Innenstadtlagen – niedrigere Liegenschaftszinssätze auf. Dies führt dazu, dass für solche Objekte, gemessen an den erzielbaren Mieteinnahmen, höhere Kaufpreise gezahlt werden.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses **für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises** wurden im Berichtsjahr **2025** für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis **10** Wohneinheiten im Bodenrichtwertbereich **bis 499 EUR/m²** insgesamt **14** auswertbare Kauffälle festgestellt. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug **65 m²**; die typisierte Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude lag bei **90**.

Der durchschnittliche Kaufpreis belief sich auf **2.020 EUR/m²** Wohnfläche bei einer Bandbreite von **910 EUR/m²** bis **3.920 EUR/m²**. Die durchschnittliche Marktmiete (gemäß Mika) betrug **10,60 EUR/m²**; die Spanne lag zwischen **7,95 EUR/m²** und **13,65 EUR/m²**. Sofern keine gesonderte Ausweisung vorlag, wurde die durchschnittliche Miete für Wohnnutzung mit **10,60 EUR/m²** angesetzt.

Für das Ertragswertverfahren wurden folgende Referenzdaten zugrunde gelegt: Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz betrug **3,9 %** (Standardabweichung **2,8**). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor belief sich auf **15,7** (Standardabweichung **5,3**). Die daraus abgeleitete Nettoanfangsrendite lag bei **5,3 %** (Standardabweichung **1,9**). Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **19 %** der Jahresrohmiere veranschlagt; die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde mit **28** Jahren angesetzt.

Der bodenwertbezogene Anteil stellte sich wie folgt dar: Der angepasste Bodenrichtwert betrug **460 EUR/m²**; der ideelle Grundstücksanteil der Referenzwohnung umfasste **65 m²**. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis betrug **27 %**.

Die vorstehenden durchschnittlichen Kennzahlen beruhen auf der Auswertung der Kaufpreissammlung für den Untersuchungszeitraum **2023–2024** und bildeten das durchschnittliche Preis- und Renditeniveau für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis **10** Wohneinheiten im genannten Bodenrichtwertbereich im Bewertungsjahr **2025** ab.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der gemäß § 21 Absatz 2 ermittelte Zinssatz daraufhin zu prüfen, ob er im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geeignet ist. Bei etwaigen Abweichungen ist der Zinssatz entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Marktverhältnisse, insbesondere Angebot und Nachfrage innerhalb eines Immobiliensegments,
- Lage des Bewertungsobjekts (Makro- und Mikrostandort),
- Objektspezifische Eigenschaften.

Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss verwendeten Referenzdaten (unter anderem Mieten, Restnutzungsdauer (RND), Flächen, Grundstücksgröße) im Vergleich zu den bewertungsrelevanten Daten des Bewertungsobjekts zu würdigen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand, der nach dem äußeren Eindruck als leicht unterdurchschnittlich eingestuft wird, welches ca. 1990 bezugsfertig wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung leicht unterdurchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,00 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert 275.083
Fläche 104,71 m²

vorläufiger Ertragswert EUR 2.627
/m²

Diese Kennwerte sind vor dem Hintergrund der leicht unterdurchschnittlichen Lage der Bezugsfertigkeit im Jahr 1990 der Massivbauweise, der Fläche von 104,71 m² und des (angenommenen) Unterhaltungszustandes sowie der Marktgegebenheiten zum Wertermittlungstichtag als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 35 Jahre geschätzt.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Sicherheitsabschlag

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

Sachwert (vor Marktanpassung)	276.933
Bodenwertanteil	55.646

Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)	221.287
---	---------

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit die Beträge		
für den Rohbauanteil	0,45	99.579
für den Ausbauanteil	0,55	121.708

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

Rohbaus von ca.	0,10	99.579
Ausbau von ca.	0,20	121.708

Somit ergibt sich ein Rohbauanteil	9.958
und ein Ausbauanteil von:	24.342

Summe Sicherheitsabschlag	34.300
----------------------------------	---------------

10. Ermittlung des Vergleichswertes

Methodik der Vergleichswertermittlung

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

Vergleichswertermittlung

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

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [EUR/m ² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung Nummer 5	1	104,71		2.333	2.808	2.560	2.600	272.246

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut vdp mit dem Stand für 9/2025.

Vergleichswert

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

Vergleichswert (ungerundet)	272.246 EUR
Vergleichswert (gerundet)	272.000 EUR

Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung

Vergleichswerte

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

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

Der Mittelwert wird als Euro-Betrag je M² ausgewiesen und stellt den von VPS 3 ermittelten wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt dar. Die angegebene Preisbandbreite (obere und untere Grenze) beschreibt die durch die Datengrundlage erklärbare Spanne. Diese wird dynamisch berechnet und hängt maßgeblich von der prognostizierten Treffergenauigkeit des ermittelten Vorschlagswerts ab: Eine geringe Spanne deutet auf eine hohe Sicherheit der Bewertung hin. Da sich die Spanne an den Objektparametern orientiert, kann sie sich bei Veränderung der Objekteigenschaften erweitern oder verengen. Eine überproportionale Änderung der Spanne gegenüber dem Vorschlagswert kann dabei dazu führen, dass sich die Preisgrenzen gegenläufig zum Vorschlagswert entwickeln.

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

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

Informationen zu den Daten aus Lora Immo Data Base

Es wurden 1998 Objekte im Umkreis von 7,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63533), Baujahr 1985, Wohnfläche 104 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2683 EUR/m²
- - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63533), Baujahr 1975, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2333 EUR/m²
- - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63533), Baujahr 1991, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2644 EUR/m²
- - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63533), Baujahr 1992, Wohnfläche 92 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2022 EUR/m²
- - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63533), Baujahr 1988, Wohnfläche 148 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2364 EUR/m²

Vergleichswert von EUR /m ² :	2.333
Vergleichswert bis EUR /m ² :	2.808
Vergleichswert im Mittel EUR /m ² :	2.560
Objektspezifischer Vergleichswert EUR /m ² :	2.600

Marktüblicher Ansatz für den Marktwert - Im Hinblick auf die Lage, das Baujahr und den angenommenen Unterhaltungszustand sowie des Grundrisses wird auf Basis der Recherche bei Lora Immo Data Base ein marktüblicher Vergleichswert von 2.600 EUR / m² Wfl. als angemessen erachtet.

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	55.646
	Ertragswert	275.000
	Vergleichswert	272.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	12,48% 34.300
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	240.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.290
	x-fache Jahresmiete	19,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,10%
	Nettorendite (ReE/x)	4,12%
Mietfläche	Wohnfläche	104,71m ²
	Nutzfläche	
	Σ	104,71m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	12.251
	Jahresreinertrag	9.891
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,26%
	Gewerbe	
	i.D.	19,26%

Wertermittlung für das Grundstück Babenhäuser Str. 24 A ETW Nr. 5
63533 Mainhausen

Wertermittlungsstichtag 07.11.2025

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

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

240.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Zur Vermeidung missbräuchlicher Verwendung werden Wertermittlungsgutachten in elektronischer Form (z. B. im Internet) nicht mit der eigenhändigen Unterschrift und dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

Heusenstamm, 17.12.2025

Oliver M. Margraf

12. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist nach dem äußeren Eindruck vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

13. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Paket Unwetterisiko

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Straßenansicht:

Lage der Eigentumswohnung rot gekennzeichnet.



Außenansicht:

Lage der Eigentumswohnung rot gekennzeichnet.



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



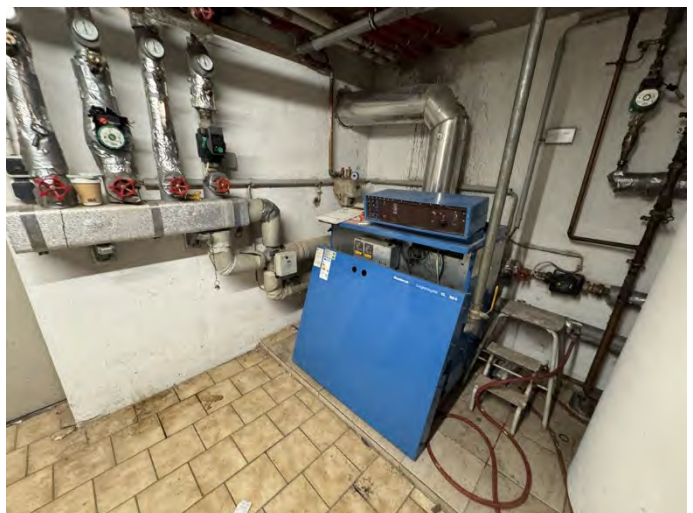
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Außenansicht:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

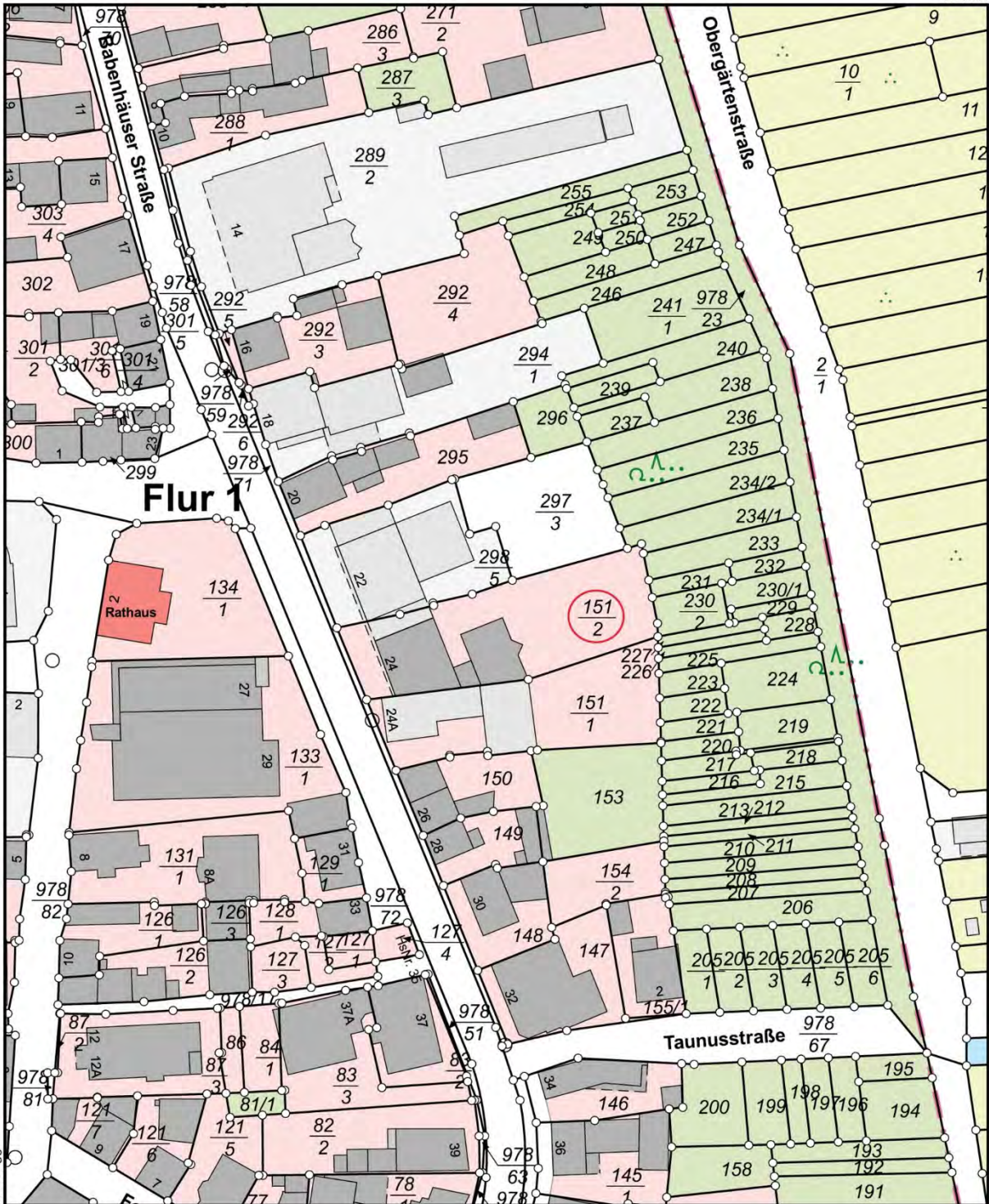
Erstellt am 12.12.2025

Antrag: 203099085-2

Flurstück: 151/2
Flur: 1
Gemarkung: Zellhausen

Gemeinde: Mainhausen
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

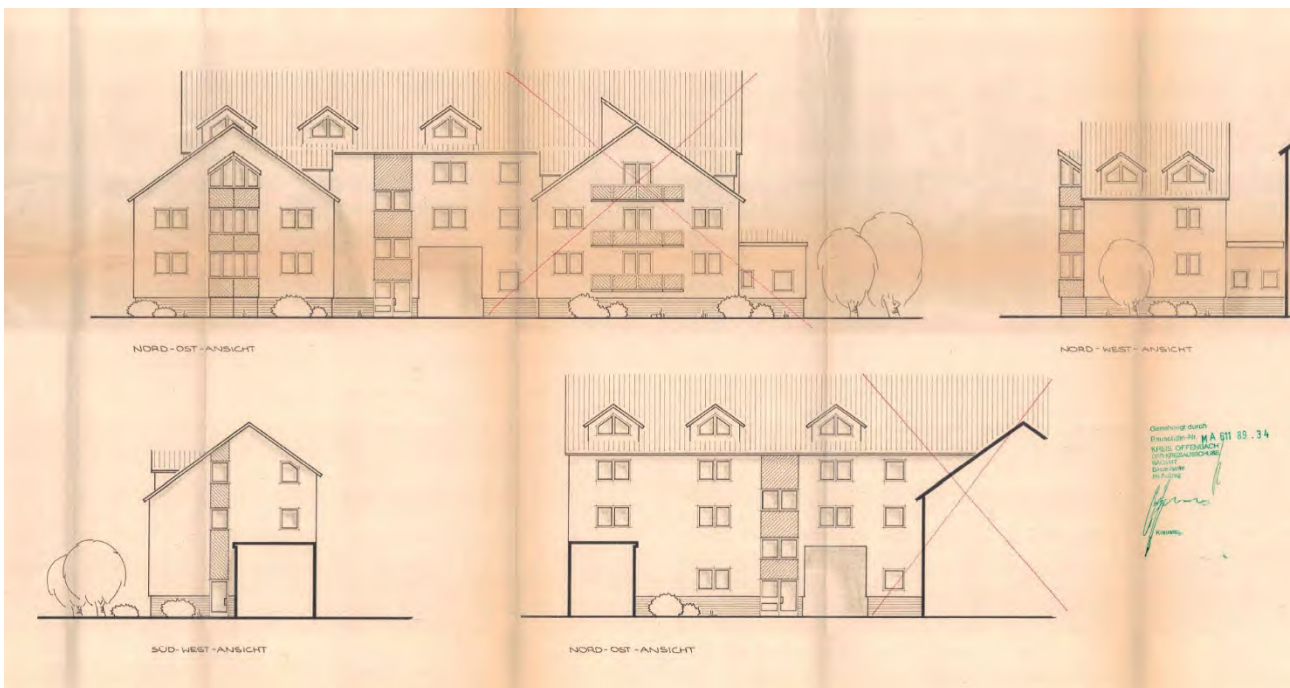
5540390



Anlage 3 Aufteilungsliste

	Aufteil-NR	Wo	MEA	qm
Laden	1	Erdgeschoss	156,75	127,13
Wohnung	2	1. OG	60,17	48,8
Wohnung	3	1. OG	129,11	104,71
Wohnung	4	2. OG	60,17	48,8
Wohnung	5	2. OG	129,11	104,71
Wohnung	6	Dachgeschoss	51,32	41,62
Wohnung	7	Dachgeschoss	110,77	89,84
Wohnung	8	Kellergeschoss	64,84	52,59
Wohnung	9	G Hinterhaus	83,57	67,78
Wohnung	10	1. OG Hinterhaus	83,57	67,78
Wohnung	11	DG Hinterhaus	70,61	57,27
			<u>1000,00</u>	<u>811,03</u>





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

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

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

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

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

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

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

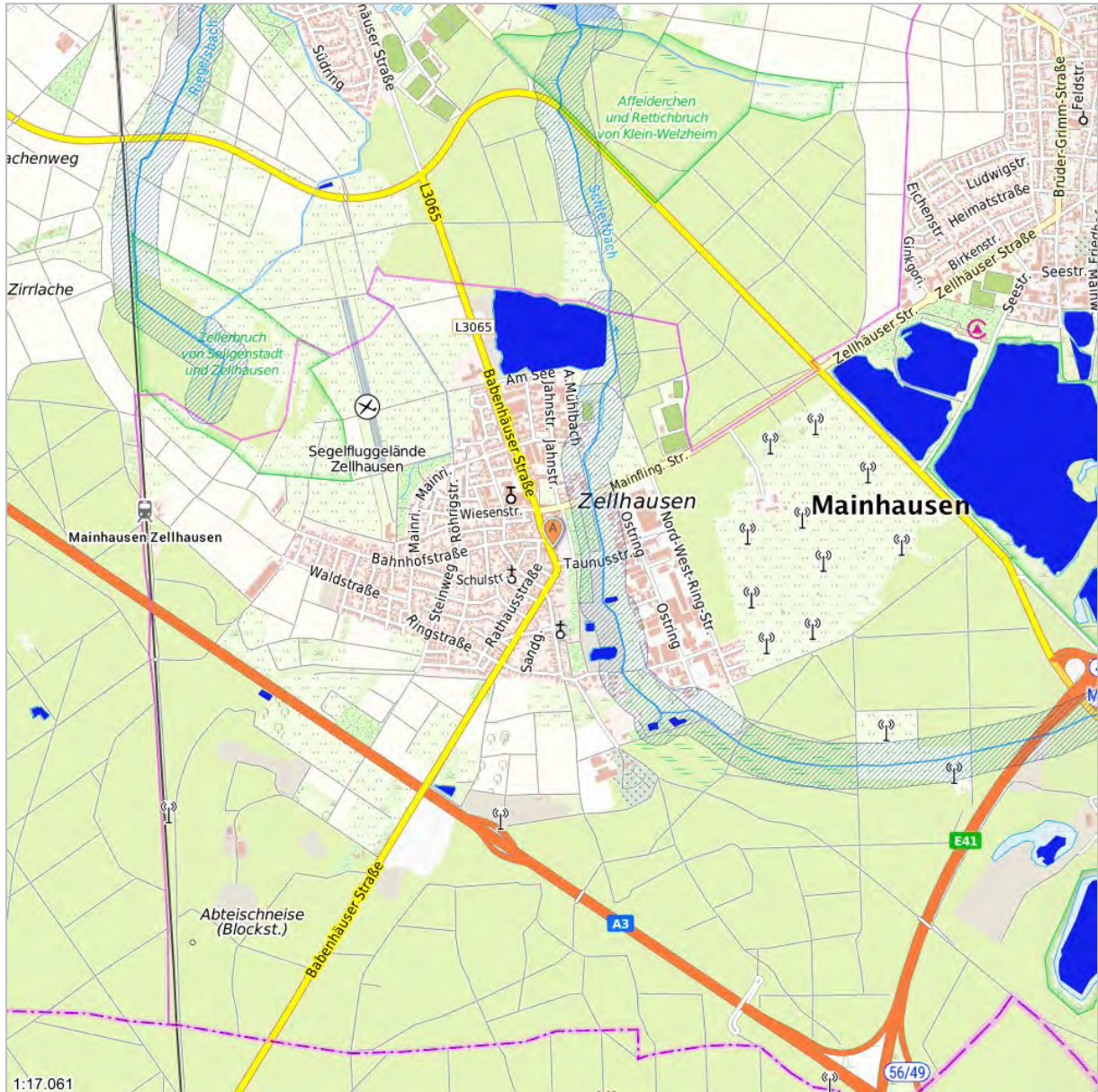
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

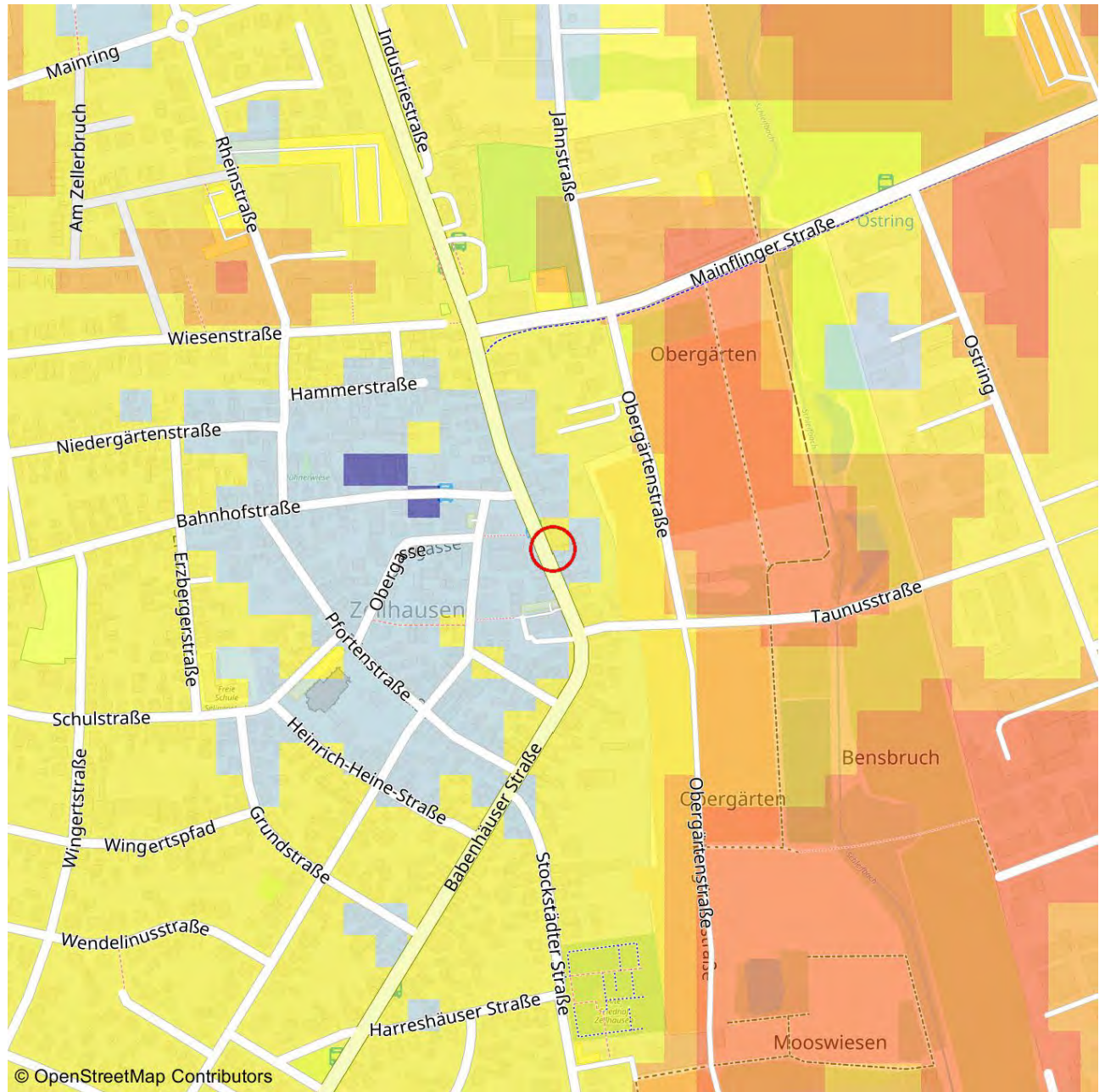
GK2

GK3

GK4

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

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