

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000184

## Einfamilienhaus

PLZ, Ort	<b>61350 Bad Homburg v d Höhe</b>
Straße	Saalburgstr. 15
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg
Aktenzeichen	·61 K 29/24
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	29.10.2024
Qualitätsstichtag	29.10.2024



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**530.000 EUR**

25,1-fache Jahresrohertrag  
3.270 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 75 Seiten mit 102549 Zeichen (114862 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem insgesamt 218 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstück 8/1; 8/2) in leicht unterdurchschnittlicher Lage von Bad Homburg v. d. Höhe. ca. 500 m westlich der Innenstadt. Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1930 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss verfügt über ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als mittel einzustufen.

Margraf & Partner  
Friedhofstraße 15  
63150 Heusenstamm

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337  
Fax.: 06106 6398544 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)

### Einzelwerte je gebuchten Grundstück

Neben dem Gesamtwert wird aus dem Erfordernis des Einzelausgebots (§ 63 ZVG) eine Aufschlüsselung in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes im Rechtssinn ausgewiesen.

Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>	Einzelwert €
5207	4	50	8/1	171	489.600
5207	8	50	8/2	47	40.400

### Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

**Marktwert**  
§ 194 BauGB

<b>Werte</b>	Bodenwert Sachwert Ertragswert	152.600 533.000 529.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>530.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	3.270 25,10 100 / 3,99% 3,33%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche Nutzfläche $\Sigma$	162m <sup>2</sup>  162m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	21.132 17.656
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen Gewerbe i.D.	1,75%  1,75%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen Gewerbe i.D.	16,44%  16,44%

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.  
Eigentümer/in  
Grundbucheintrag vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von  
27. Juni 2024  
Bad Homburg  
Bad Homburg

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
4	50	8/1	171,00 m <sup>2</sup>
8	50	8/2	47,00 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 8/1; 8/2	218	700,00		Ja	152.600 EUR
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten					218,00 m <sup>2</sup> 218,00 m <sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudefläß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1930	70 Jahre	38 Jahre	298,00 m <sup>2</sup> BGF
Fertiggaragen	2010	70 Jahre	38 Jahre	1,00 Stk.

### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus	162 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fertiggaragen	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	Σ 162 m <sup>2</sup>	Σ 0 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)		162 m <sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung .....	5
	Ortstermin und Besichtigung .....	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	8
4.	Beschreibung und Beurteilung .....	10
	Lagebeschreibung .....	10
	Grundstücksbeschreibung.....	14
	Gebäudebeschreibung .....	17
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene .....	21
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	24
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 Sachwertes.....	32
	Methodik der Sachwertermittlung.....	32
	Sachwertermittlung.....	33
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	36
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	42
10.	Ermittlung des Ertragswertes .....	44
	Methodik der Ertragswertermittlung .....	44
	Ertragswertermittlung .....	45
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	47
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	53
12.	Anlagenverzeichnis .....	55
	Fotodokumentation.....	55
	Lageplan.....	63
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	64
	Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	68
	Abkürzungsverzeichnis .....	69
	Literaturverzeichnis .....	73

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

## 2. Grundlagen der Wertermittlung

<b>Gesetze und Richtlinien</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>• Einschlägige Fachliteratur</li></ul>
<b>Sachverhaltsfeststellungen</b>	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.  Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.  Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.
<b>Beschreibungen</b>	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.  Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

#### **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.

## Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 29.10.2024  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 10.10.2024 von außen und erneut am 29.10.2024 gemeinsam mit der Eigentümerin besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

## Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				
Grundbuchblatt	vorhanden				
Grundstücksmarktbericht	vorhanden				
Paket Unwetterisiko	vorhanden				
Wohnlage Kompakt	vorhanden				

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

### 3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

#### Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 27. Juni 2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Homburg im Grundbuch von Bad Homburg geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	5207	4	Bad Homburg	50	8/1	171,00
	5207	8	Bad Homburg	50	8/2	47,00

Gesamtfläche 218,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** 218,00 m<sup>2</sup>

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 27. Juni 2024 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

#### Abteilung III des Grundbuchs

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

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

<b>Band / Blatt</b>	<b>Lfd. Nr. Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. BV</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Eintragung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Wert EUR</b>
5207	1, 2	4, 8	8/1, 8/2	Grunddienstbarkeit		
5207	8	4, 8	8/1, 8/2	Vormerkung, Vormerkung zur Sicherung des befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (befristet) für Frau (es werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht).		
5207	9	4	8/1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - dingliches Wohnungsrecht nach BGB		
5207	10	4, 8	8/1, 8/2	Verfügungsbeschränkung, Verfügungsbeschränkung der Eigentümerin.		

Aus verfahrenstechnischen Gründen der Zwangsversteigerung kann vorab nicht zweifelsfrei bekannt sein, welche Rechte bestehen bleiben oder erlöschen. Der Werteinfluss der Rechte wird nicht berücksichtigt.

#### 4. Beschreibung und Beurteilung

##### Lagebeschreibung

###### **Makrolage**

###### **Geographische Zuordnung**

###### **Gut**

Bad Homburg v. d. H. (rd. 54.000 Einwohner) ist aufgrund seiner Nähe zu Frankfurt am Main ein gefragter Dienstleistungsstandort, Kongresszentrum und begehrter Wohnort. Als ein etablierter Wirtschaftsstandort bietet die Stadt ca. 29.000 Arbeitsplätze, wobei die Anzahl der Einpendler deutlich höher ist als die der Auspendler. Der Kaufkraft-Index in Bad Homburg gehört zu den höchsten im gesamten Bundesgebiet. Mit dem Kreiskrankenhaus, verschiedenen Schultypen, guten Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Grünflächen bietet Bad Homburg zudem eine ansprechende Infrastruktur für die Bewohner. Die Nähe zum Taunus und zur Wetterau verleiht dem Standort eine besondere Wohnqualität. Durch seine Standortqualitäten ist Bad Homburg sehr attraktiv für zahlreiche Unternehmen verschiedener Branchen. Mehr als 2.000 Unternehmen und Betriebe haben ihren Sitz in Bad Homburg. Die Wirtschaftsstruktur ist heterogen, neben nationalen und internationalen Großunternehmen beherbergt die Kurstadt auch einen starken Mittelstand und zahlreiche Handwerker.

###### **Überregionale Verkehrsanbindung**

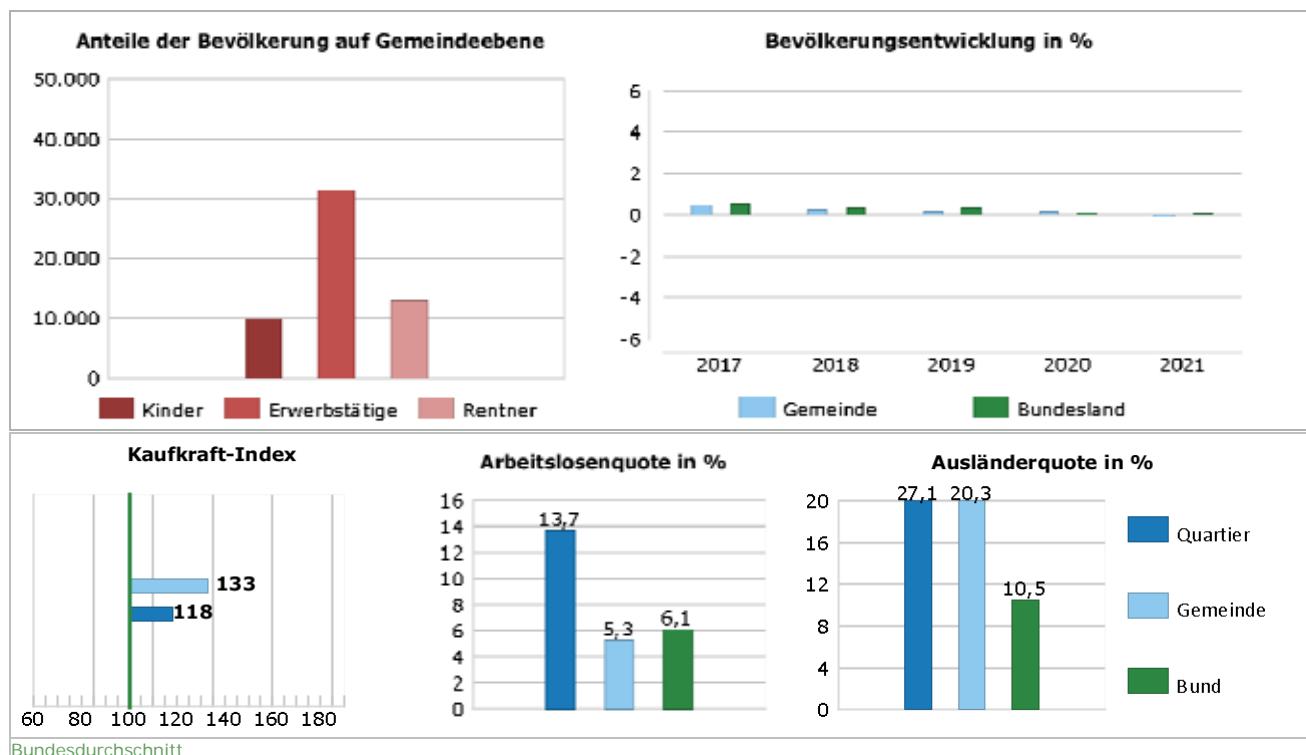
Bad Homburg ist an die Autobahn A5 sowie A661 angebunden. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 25 km entfernt.

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (29,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Homburg v. d. Höhe, Stadt (0,6 km)

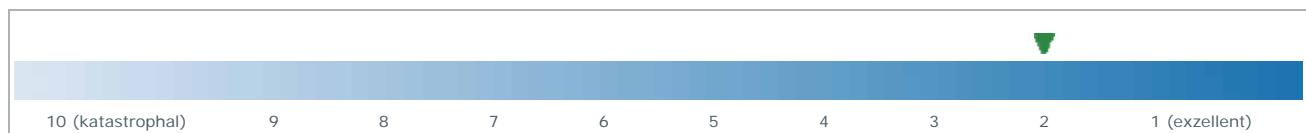
#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	54.144	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	34.888
Haushalte (Gemeinde)	31.010	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	31.030



#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 2 - (SEHR GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.

Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

<b>Mikrolage</b> <b>Gemeinde / Stadtteil / Straße</b>	<b>Durchschnittlich</b> Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 500 m (Luftlinie) westlich der Innenstadt von Bad Homburg unmittelbar angrenzend an einer Hauptverkehrsstraße.
<b>Objektfeld</b>	Die Gebäudestruktur der umliegenden Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Geschossen und vereinzelt gemischt genutzte Objekten, in offener Bauweise.
<b>Umwelteinflüsse</b>	Es bestehen erhebliche Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr.
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Die Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Es stehen S-Bahnen- und Busverbindungen des Verkehrsverbundes für Fahrten auch in das Umland zur Verfügung.
<b>Straßennetz</b>	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
<b>Parkplatzsituation</b>	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist durchschnittlich. Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.
<b>Versorgungsmöglichkeiten</b>	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.
<b>Hochwassergefährdung</b>	Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.  Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.
<b>Beurteilung der Standortqualität</b>	In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht unterdurchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, das durch eine normale Wohndichte gekennzeichnet ist.  Das Straßenbild ist insgesamt normal, der Gebäudezustand der Umgebungsbebauung ist durchschnittlich. Es sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden.  Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsan schluss. Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe ist nicht feststellbar.

#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

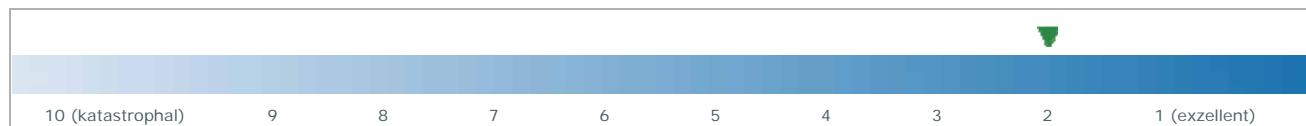
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oberursel (2,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Homburg (1,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Frankfurt am Main (14,5 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (20,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Lechfeldstraße (0,1 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(1,0 km)
Apotheke	(0,7 km)
EKZ	(1,4 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(12,9 km)
Hauptschule	(17,2 km)
Gesamtschule	(1,0 km)
Gymnasium	(2,3 km)
Hochschule	(3,9 km)
DB_Bahnhof	(1,8 km)
Flughafen	(20,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,5 km)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



## Grundstücksbeschreibung

### Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

### Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

### Grundstückszuschnitt und Topografie

#### Grundstücksform

unregelmäßig

#### Straßenfront

ca. 12 m (entlang der Erschließungsstraße)

#### Mittlere Tiefe

ca. 20 m

#### Topografische Lage

nahezu eben

#### Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

#### Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

#### Altlastenverdacht

Aufgrund der bekannten Grundstücksnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente (Wohngebiet mit historisch wohnwirtschaftlicher Nutzung).

Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

#### Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Baulasten**

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulistenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

**Überbau**

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

**Wohnungsbinding**

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

**Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Denkmalschutz / Ensembleschutz**

Gemäß der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts bestehen für das Grundstück keine Eintragungen.

**Flächennutzungsplan**

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Baurecht**

Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 37 vom 20.04.2006.

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,00
Bauweise	offen



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

**Mögliche bauliche Erweiterbarkeit**

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

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

**Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität)**

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

**Baugenehmigung**

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

**Anmerkung**

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

## Gebäudebeschreibung

### 1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:

1.11 freistehende Einfamilienhäuser

Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)

Erd- / Obergeschosse:

Erd-, Obergeschoß

Kellergeschoss:

Keller (100% unterkellert)

Bauweise:

Massivbauweise

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

1930

Ausstattungsstufe:

mittel (2,6)

Gebäudefläche / Anzahl:

298 m<sup>2</sup> BGF

### 1 Einfamilienhaus:

Modernisierung:

2010, überwiegend (Umfang und Zeitpunkt im Mittel geschätzt)

Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:

überwiegend

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:

0 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer:

38 Jahr(e)

## Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1930 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss verfügt über ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als mittel einzustufen.

## Konstruktion

Anzahl der oberirdischen Geschosse:

Untergeschoß: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: renovierungsbedürftig  
Es sind baujahrstypische Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoß feststellbar.

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich bis mäßig

Erd- bis Dachgeschoß:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

	<u>Fassade:</u>	Putzfassade
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
	Dachgeschoss:	ausgebaut
	Dachform:	Steildach
	Dacheindeckung:	Betondachstein
	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre
	Geschossdecke:	Holzbalkendecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
<b>Grundrisskonzept</b>	 	
	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Diele, Bad, drei Zimmer
	Obergeschoss (e):	Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer
	Dachgeschoss:	Diele, Bad, drei Schlafzimmer
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
<b>Ausstattung allgemein</b>	 	
	Hauseingangstür (en):	Kunststofftür
	Eingangsüberdachung:	in Kunststoff-Stahlkonstruktion
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

<b>Technische Gebäudeausrüstung</b>	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	nicht bekannt
	Herstellungsjahr:	nicht bekannt Heizung ist nicht funktionsfähig und defekt gemäß Angaben im Ortstermin.
	Heizung Brennstoff:	Gas
	Heizung (Details):	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
	Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
	Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
	Besondere Bauteile Einrichtungen (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**

Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instand gehalten und in Teilbereichen modernisiert.

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

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

- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Bodenbeläge
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Wandbeläge
- Innenausbau: Malerarbeiten und Dekorationsbedarf
- Haustechnik: Veraltete Heizung oder Warmwassersysteme
- Energetische Gebäudequalität: Die Heizungs- und Warmwasserleitungen sind nicht isoliert.
- 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.

	<p>Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen. Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.</p>
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.
<b>Nebengebäude/-flächen</b>	kein Nebengebäude vorhanden
<b>Außenanlagen</b>	<p>Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster.</p> <p>Einfriedung: Metallzaun Zuweg: Betonpflaster Bepflanzung: keine Bepflanzung</p>
	<p><u>Instandhaltungsstau:</u> Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mit Ausnahme der altersbedingten Abnutzungerscheinungen sind keine wesentlichen Instandsetzungen erkennbar.</p>
	<p><u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich</p>
<b>Pkw-Stellplatz (-plätze)</b>	<p>Garage(n): Beton-Fertiggarage Außenstellplatz(-plätze): es sind keine Pkw-Außenstellplätze vorhanden</p> <p><u>Instandhaltungsstau:</u> augenscheinlich keiner erkennbar</p> <p><u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich</p>
<b>Beurteilung Objektqualität</b>	<p>Durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich</p> <p>Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrstypischen noch durchschnittlichen Zustand.</p> <p>Neben der Lage an der Hauptverkehrsstraße, wirken sich die fehlenden Balkone sowie der nicht vorhandene Garten nachteilig aus.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Architektur: durchschnittlich</li><li>• Bautechnik: leicht unterdurchschnittlich</li><li>• Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich</li><li>• Grundriss: durchschnittlich</li><li>• Unterhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich</li></ul>

**Ausstattung Geschoss- / Raumbene**

<b>Unter- bis Dachgeschoss</b>	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen tapeziert
	Bodenbeläge:	Fliesen Parkett
	Deckenflächen:	tapeziert
	Innentür(en):	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
<b>Wohnzimmer</b>	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge:	Parkett
	Deckenflächen:	tapeziert abgehängte Decke mit eingelassenen Leuchten
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
<b>Schlaf- und Kinderzimmer</b>	Wandbeläge:	tapeziert verputzt und gestrichen Malervlies
	Bodenbeläge:	Fliesen Parkett
	Deckenflächen:	tapeziert abgehängte Decke mit eingelassenen Leuchten
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en) teilweise mit Glasausschnitt
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

<b>Bad</b>	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Bad Sanitärobjecte:	weiße Sanitärobjecte
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	tapeziert
	Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
<b>Küche</b>	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Deckenflächen:	gestrichen
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Küche Ausstattung:	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
	Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
	Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

## Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Von der Eigentümerin konnten keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes sind im Bauarchiv keine Unterlagen vorhanden. Im Ortstermin wurde mittels Lasermessgerät ein örtliches Aufmaß vorgenommen. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Der Flächenabzug für die Dachschrägen wurde grob überschlägig geschätzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m <sup>2</sup> ca.
<b><u>Erdgeschoss</u></b>					
Diele	1,75	x 2,21 =	3,87	1,00	3,87 m <sup>2</sup>
Bad	2,66	x 4,10 =	10,91	1,00	10,91 m <sup>2</sup>
Raum 1	3,93	x 4,17 =	16,39	1,00	16,39 m <sup>2</sup>
Raum 2	4,18	x 4,21 =	17,60	1,00	17,60 m <sup>2</sup>
Raum 3	4,10	x 3,00 =	12,30	1,00	12,30 m <sup>2</sup>
<b><u>1. Obergeschoss</u></b>					
Diele	1,75	x 2,21 =	3,87	1,00	3,87 m <sup>2</sup>
Küche	2,66	x 4,10 =	10,91	1,00	10,91 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,93	x 4,17 =	16,39	1,00	16,39 m <sup>2</sup>
	4,18	x 4,21 =	17,60	1,00	17,60 m <sup>2</sup>
Raum 3	4,10	x 3,00 =	12,30	1,00	12,30 m <sup>2</sup>
<b><u>Dachgeschoss</u></b>					
	Der Abzug für die Schrägen wird mit 0,66 überschlägig geschätzt.				
Diele	1,75	x 2,21 =	3,87	0,66	2,55 m <sup>2</sup>
Bad	2,66	x 4,10 =	10,91	0,66	7,20 m <sup>2</sup>
Raum 1	3,93	x 4,17 =	16,39	0,66	10,82 m <sup>2</sup>
Raum 2	4,18	x 4,21 =	17,60	0,66	11,61 m <sup>2</sup>
Raum 3	4,10	x 3,00 =	12,30	0,66	8,12 m <sup>2</sup>

Summe ca:

162 m<sup>2</sup>

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

### Marktverhältnisse<sup>1</sup>

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen anderseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Gemäß Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp Stand 11.11.2024) e. V. stabilisieren sich jedoch die Preise im dritten Quartal 2024. Mit einem Wert von 177,3 Punkten übertraf der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) den Wert aus dem Vorquartal um 1,0 %. Treiber für den Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland waren die Wohnimmobilienpreise, die sich gegenüber dem direkten Vorquartal (Q3 2024 zu Q2 2024) um +1,1 % erhöhten. Bei den Gewerbeimmobilienpreisen, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen, fiel die Entwicklung mit einem Preisrückgang von -4,7 % im Vorjahresvergleich weiterhin recht deutlich aus. Vom zweiten bis zum dritten Quartal dieses Jahres verzeichneten Gewerbeobjekte in Summe allerdings einen Preisanstieg in Höhe von +0,7 %. Zum Anstieg der Wohnimmobilienpreise um insgesamt 1,1 % im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 trugen die Entwicklungen bei Mehrfamilienhäusern (+1,3 %) etwas stärker bei als beim selbst genutzten Wohneigentum (+0,8 %).

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

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

In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem

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

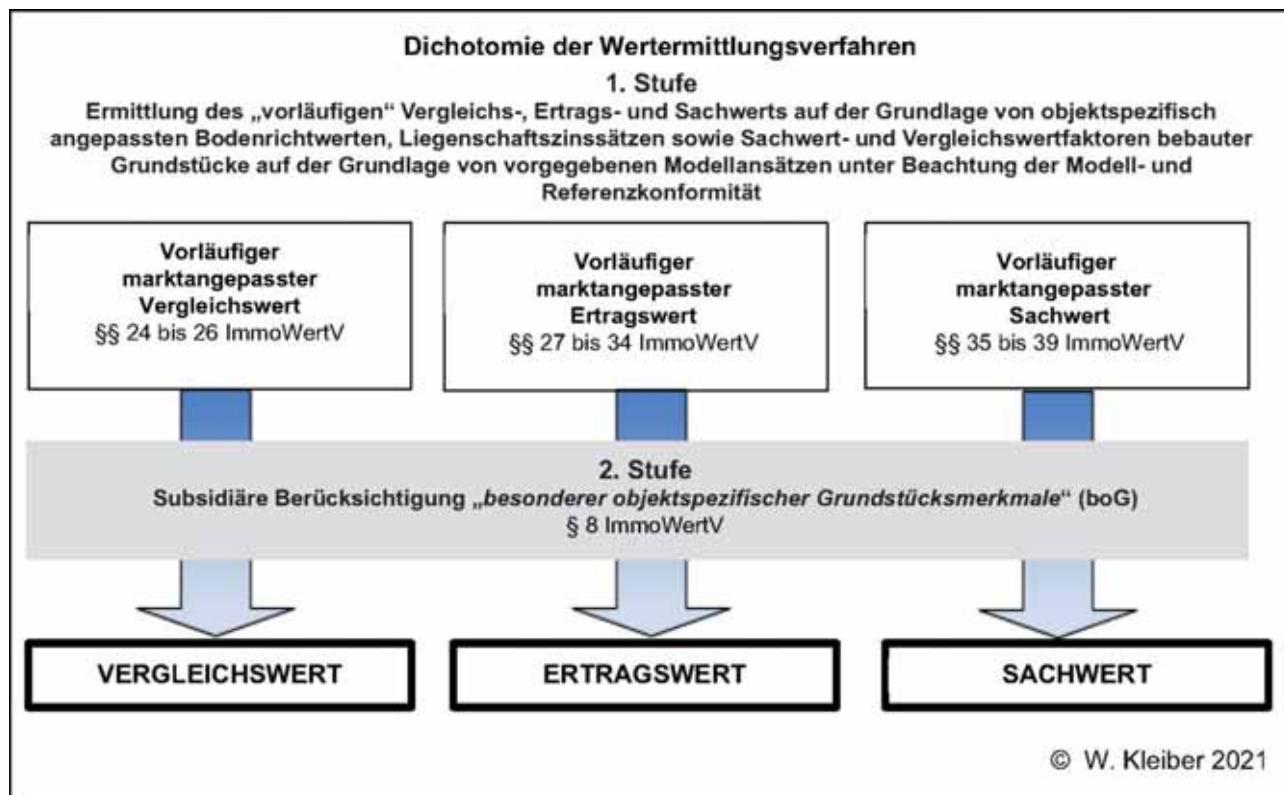
<sup>2</sup> Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



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

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

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

### Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis i. d. R. auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen, so auch hier, aus.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

### Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

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

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstags 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 <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 8/1; 8/2	218	700,00					Ja	152.600

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

**BODENWERT (gesamt)** **152.600**

Entspricht 29% des Ertragswertes

Richtwertanpassung  
zu 1 Flurstück 8/1; 8/2

Bodenrichtwert: 1.000,00 EUR/m<sup>2</sup>  
Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 1. Januar 2024  
- 30,00% = 300,00 EUR/m<sup>2</sup> (Geräuschimmissionen)  
= 700,00 EUR/m<sup>2</sup>

## Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

### Bodenwert

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Wobei in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgt.

### Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone<sup>4</sup>

### Stichtag

1. Januar 2024

### Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.



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

### Richtwertnummer

8030305

### Entwicklungszustand

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

### Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

### Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

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

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Geschossflächenzahl (wGFZ) <sup>5</sup>	keine Angaben
<b>Marktkonformer Bodenwert</b>	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.	
<b>Flurstücksnachvollzug</b>	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.	
<b>Art der Nutzung</b>	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.	
<b>Lage</b>	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen von den durchschnittlichen Lagemerkmalen der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend zur Hauptverkehrsstraße.	
	Da Umwelteinflüsse zunehmend an Bedeutung für die Lebensqualität gewinnen, steigt auch ihr Einfluss auf den Marktwert von Immobilien. Geräuschimmissionen gelten als eine der Umweltbelastungen, die von den meisten Bürgern als besonders störend im Wohn- und Lebensumfeld wahrgenommen werden. Insbesondere der Straßenverkehr wird dabei als die am häufigsten als belästigend empfundene Lärmsquelle wahrgenommen.	
	Zur bodenwertmindernden Wirkung von Straßenverkehrsgeräuschen gibt es bisher nur wenige und teils widersprüchliche Untersuchungen. Grundsätzlich kann jedoch angenommen werden, dass die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf den Bodenwert nicht nur von der Lautstärke, sondern auch von der Art des Gebiets und dessen Vorbelastung abhängen. So sind die Beeinträchtigungen in reinen Wohngebieten (WR) stärker ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) oder in Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI).	
	Da eine Verzehnfachung des objektiv messbaren Schallpegels als doppelt so laut empfunden wird, ist davon auszugehen, dass die Abhängigkeit des Bodenwerts von Änderungen des Schallpegels einer Exponentialfunktion folgt.	
	Nach den Werten von DIN 18 005 Teil 1 und VDI 3722 Blatt 1 erscheint eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bei einem Pegelwert von < 40 dB(A) noch nicht gegeben. Die Immissionsgrenzwerte liegen reinen und allgemeinen Wohngebieten bei 59 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts.	
	Der durchschnittliche Schallpegel von zweispurigen Hauptverkehrsstraßen beträgt 56 dB (A). Im Ortstermin wurde ein Schallpegel von bis zu 60 dB (A) gemessen (Messung mittels iPhone). Für	

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

Einfamilienhäuser ergibt sich nach Borjans<sup>6</sup> eine mittlere Wertminde-  
rung von 0,5 % des Bodenwerts bei Zunahme des Schallpegels um 1  
dB (A).

Pegelwert von < 40 dB(A)	40
durchschnittliche Schallpegel	60
56 dB (A)	
Exponent	-20
geschätzte Anpassung in %	-30,00

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteinfluss auf rd. 30 % des Bodenwertes geschätzt.

#### **Grundstückszuschnitt**

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

#### **Topografie**

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

#### **Grundstücksgröße**

Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

#### **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 Erhebungstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerteten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

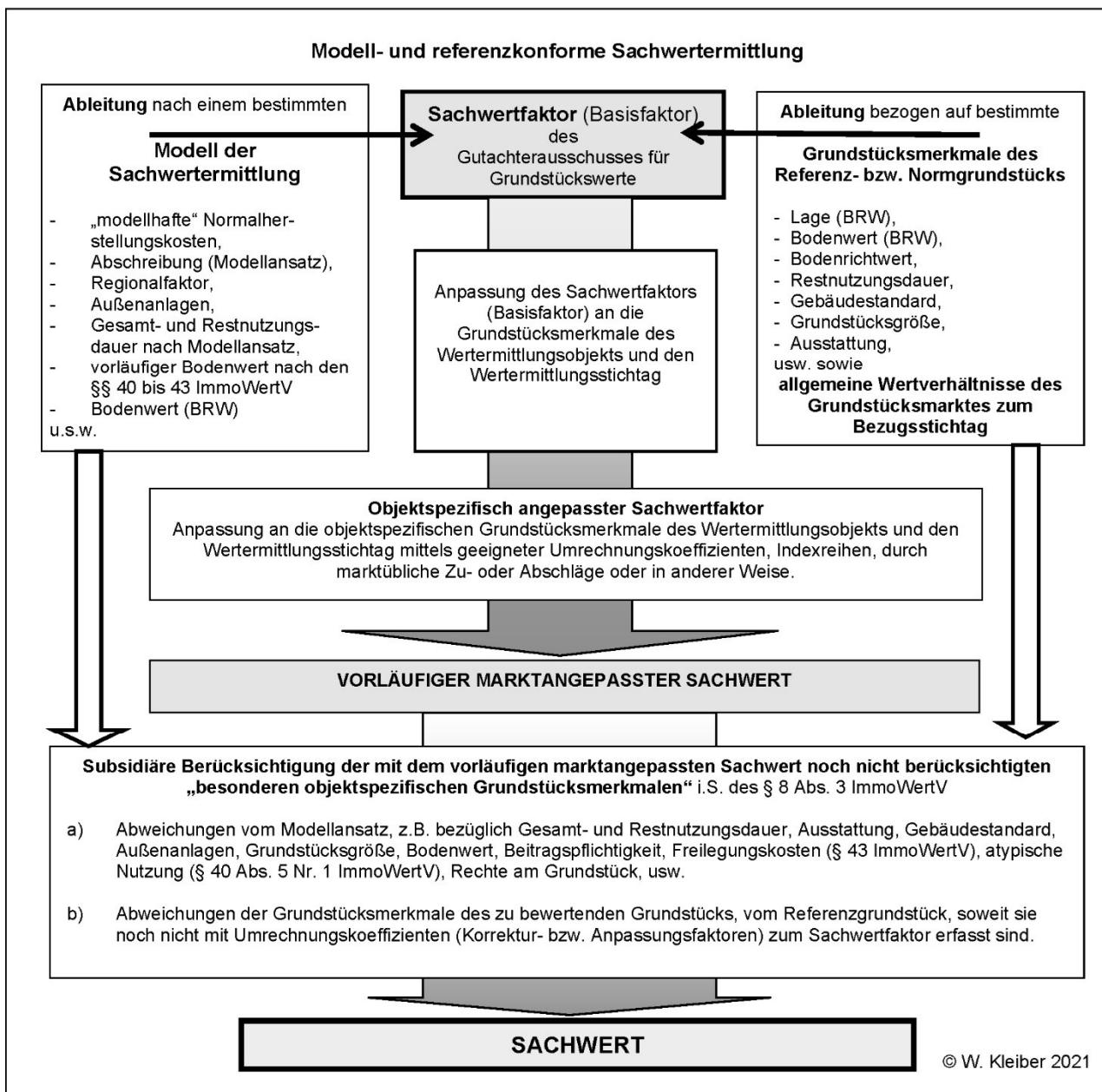
#### **Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 700,00 €/m<sup>2</sup>. Danach beträgt der Bodenwert 152.600 €.

<sup>6</sup> Borjans, Immobilienpreise als Indikatoren der Umweltbelastung durch den städtischen Kraftverkehr, Institut für Verkehrswissenschaft an der Universität Köln, Buchreihe Nr. 44, Düsseldorf 1983, der Untersuchung liegen Kölner Verhältnisse zugrunde.

## 8. Ermittlung des Sachwertes

### Methodik der Sachwertermittlung



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

## Sachwertermittlung

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

### Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GNDRND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
					Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1930	70   38	298,00 m <sup>2</sup> BGF	1.264	17,00	Linear	45,72	239.215
2	Fertiggaragen	1	2010	70   38	1,00 Stk.	12.500	17,00	Linear	45,72	7.938
Σ 247.153										

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>247.153 EUR</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 7.414 EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>254.567 EUR</b>
+ Bodenwert	152.600 EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>407.167 EUR</b>

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

vorläufiger Sachwert	407.167 EUR
± Marktanpassung	40,00 % 162.866 EUR
<b>markangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>570.033 EUR</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Reparaturstau	37.073 EUR
<b>Sachwert (ungerundet)</b>	<b>532.960 EUR</b>
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b>533.000 EUR</b>

## Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,60

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungsanteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0	1,0			11	73,26
Fußböden		1,0	1,0			5	33,30
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung		1,0				9	55,71
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 675

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

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

tabellarische NHK:	675 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	675 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.242 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor:	1,0180 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.264 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

### Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

in Gebäude Beschreibung	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1 Kellergeschoss	1,00	1,00	70,00		70,00	70,00
1 EG bis DG	3,00	1,00	76,00		228,00	228,00
Summe Einfamilienhaus						298,00

**Summe (gesamt) 298,00 m<sup>2</sup>**

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

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

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

## Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

### Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde eigen ermittelt, mittels Lageplan und Nutzflächenfaktoren NFF<sup>7</sup> (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

### Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegebenen modellhaften auf 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) der Anl. 4 zur ImmoWertV ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010, die unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

### Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)<sup>8</sup> indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außen türen und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingruppiert<sup>9</sup>. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads berücksichtigt.

### Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag

<sup>7</sup> Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

<sup>8</sup> Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

<sup>9</sup> Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

#### Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit 17,00 % herausgerechnet und separat angesetzt.

#### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

#### Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2<sup>10</sup> (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA<sup>11</sup>) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von

<sup>10</sup> Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

<sup>11</sup> siehe auch [www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA](http://www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA)

vergebenen Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 38 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

#### Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 3,00 % als angemessen eingestuft.

#### Regionalfaktor NHK

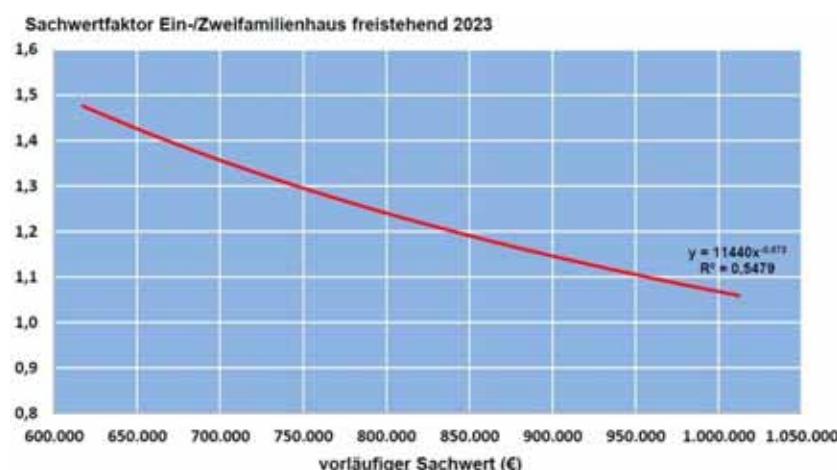
Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

### Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen (GAA) auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die Gutachterausschüsse ergänzen in der Regel die Sachwertfaktoren durch die Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie sowie weitere statistische Kennzahlen wie z. B. Bestimmtheitsmaß, Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannen, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

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

Sachwertfaktoren Gutachterausschuss Bad Homburg von der Höhe, Grundstücksmarktbericht 2024.



freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
vorläufiger Sachwert (€)	Bodenrichtwertbereich 800 bis 1250 €/m²
600.000	1,50
700.000	1,35
800.000	1,23
900.000	1,14
1.000.000	1,06
1.100.000	1,00

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 48

Im Durchschnitt wurde gemäß Grundstücksmarktbericht ein Sachwertfaktor von 1,2 ermittelt. Ergänzende Angaben zur Merkmalsausprägung (unter anderem Standardabweichung, Variationskoeffizienten) werden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

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

Aufgrund der fehlenden Referenzdaten im Grundstücksmarktbericht von unter anderem

- Ø Grundstücksgröße m<sup>2</sup>
- Ø BRW angepasst €/m<sup>2</sup>
- Ø wirtschaftl. RND-Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m<sup>2</sup>
- Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>
- Ø Wert Nebengebäude €
- Ø Wert Außenanlage €

können Abweichungen nicht näher verifiziert werden.

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren, die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum Wertermittlungsstichtag ermöglichen. Eine Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichen, ergänzend zu den nach einem vorgegebenen Modell der Sachwertermittlung ermittelten und auf die Grundstücksmerkmale eines bestimmten Norm- bzw. Referenzgrundstücks bezogenen Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten (auch Anpassungs- bzw. Korrekturfaktoren genannt), mit denen die Sachwertfaktoren an die besonderen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden können.

Für den bewerteten Teilmarkt liegen zum Wertermittlungsstichtag keine aus empirischen Daten abgeleiteten Korrekturfaktoren vor, die den Einfluss auf den Sachwertfaktor näher bestimmen. Auch in dem Immobilienmarktbericht des Landes werden keine vergleichbaren Faktoren veröffentlicht.

Welche unabhängigen Einflussmerkmale signifikant auf den Sachwertfaktor wirken, kann m. E. nur mithilfe von mathematisch-statistischer Verfahren abgeleiteten Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) nachgewiesen werden. Die Ableitung der erforderlichen Daten u. a. Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Sachwertfaktoren zählt zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Soweit diese nicht vorliegen, muss der Sachverständige sich bei der Berücksichtigung der Marktanpassung größtenteils auf Erfahrungswerte und Analogien stützen, die nicht statistisch gesichert sind. Vielmehr sind die einzelnen Parameter, die die Marktanpassung erfassen muss, stark abhängig von der allgemeinen regionalen Wirtschaftslage und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dies ist im Rahmen des Beurteilungsspielraums einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich möglich.

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 40,00 % als marktkonform eingestuft.

#### Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	407.167
Wohnfläche	162
EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	2.513

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

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der Ausstattung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des örtlichen Immobilienmarktes spiegelt aus gutachterlicher Sicht der ermittelte Sachwert das Marktgeschehen wider. Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors ist insbesondere die stichtagsbezogene geänderte Nachfragesituation im Vergleich zu der Datenerhebung des Gutachterausschusses zu würdigen. Die Kaufzurückhaltung ist unter anderem den gestiegenen Finanzierungskosten sowie der zurückhaltenden Kreditvergabe der Geschäftsbanken geschuldet.

Statistische Methoden basieren auf Auswertungen aus der Vergangenheit, sodass ohne zusätzliche sachverständige Beurteilung sämtliche wertbestimmenden Merkmale eines Bewertungsobjektes sowie die am Bewertungsstichtag vorherrschenden Markteinflüsse mit einer rein statistischen Berechnungsmethode, insbesondere vor dem Hintergrund der Heterogenität von Immobilien und die Unvollkommenheit der Immobilienmärkte nicht zu erfassen sind.

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

## 9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

### Bauschäden / Baumängel<sup>12</sup>

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

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

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

Wertbeeinflussung durch Bauschäden:

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

### Reparaturstau

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zum Reparaturstau verwiesen.

### Verfahrensweg

In der üblichen Praxis der Wertermittlung werden Baumängel und Bauschäden sowie weitere Abweichungen vom normalen Zustand eines Bauwerks berücksichtigt, indem zunächst der vorläufige Ertrags-

<sup>12</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

oder Sachwert ohne Berücksichtigung der Mängel für ein hypothetisch ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude bestimmt wird. Dieser vorläufige Wert wird dann um die durch den Bau mangel oder Bauschaden resultierende Wertminderung reduziert.

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

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

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

Diese werden wie folgt ermittelt:

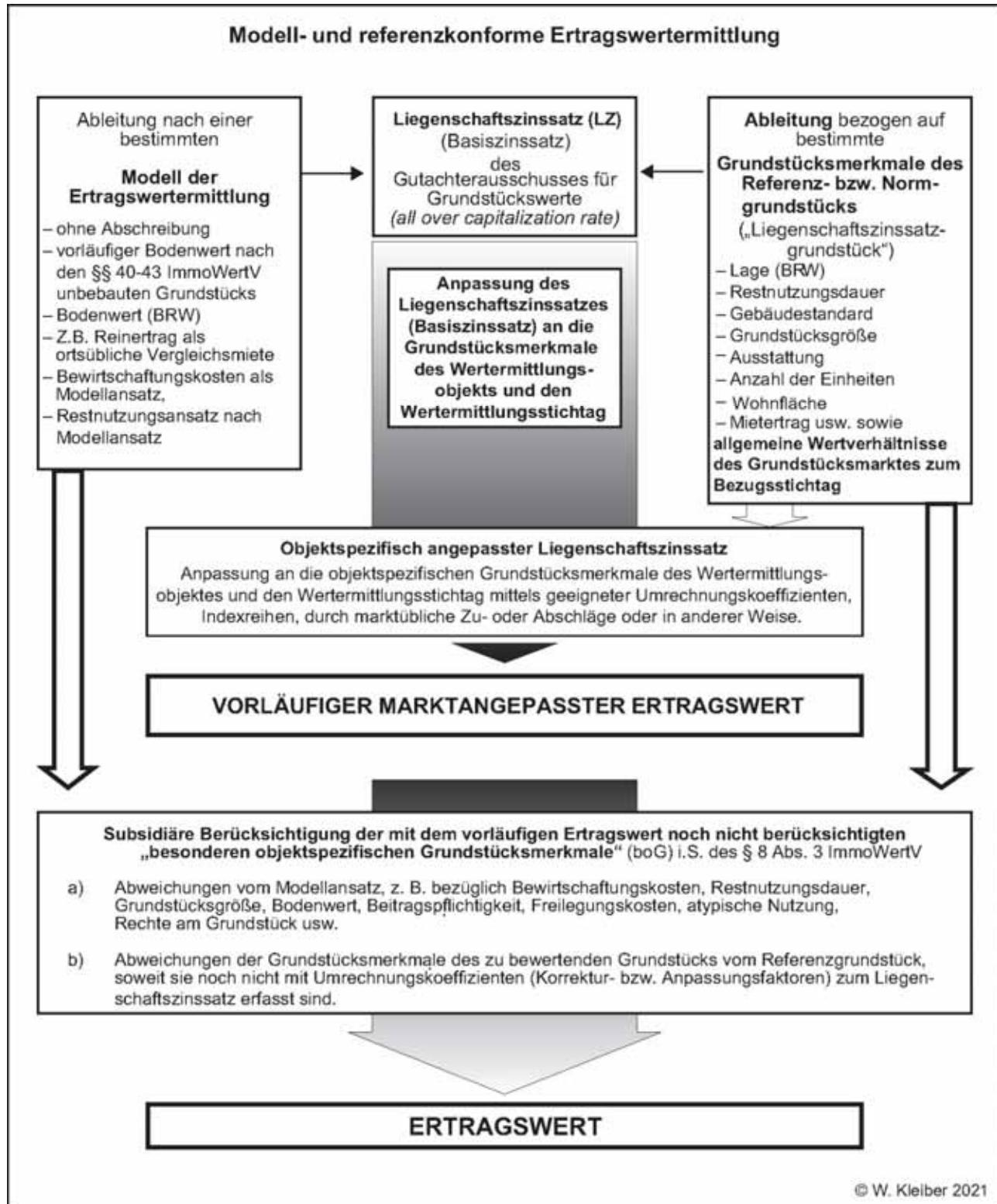
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	455.331 €
geschätzter Mangel	15,00 %
Alterswertminderung	45,72 %
alterswertgeminderte Kosten	37.073 €

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

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 37.073 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

## 10. Ermittlung des Ertragswertes

### Methodik der Ertragswertermittlung



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

### Ertragswertermittlung

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

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

Nutzung		Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.-kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden-verzins. EUR / Jahr	Gebäude-reinertrag EUR / Jahr	Barwert-faktor	Barwert EUR
	in Gebäude Nutzung / Beschreibung							
w	1 Wohnen / Erdgeschoss bis Dachgeschoss	20.412	3.230	17.182	2.580	14.602	27,5862	402.813
w	2 Stellplätze innen (Wohnen)	720	246	474	91	383	27,5862	10.565

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 21.132      Σ 3.476      Σ 17.656      Σ 2.671      Σ 14.985      Σ 413.378

### Ertragswert der baulichen Anlagen

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

**413.378 EUR**

+ Bodenwert

**152.600 EUR**

### vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert) **37.073 EUR**

**Ertragswert (ungerundet) 528.905 EUR**

**Ertragswert (gerundet) 529.000 EUR**

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche $m^2$	Miete [EUR/ $m^2$ (Stk.)] Ist angesetzt	RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
	In Gebäude							
	Nutzung / Beschreibung							
w 1	Wohnen / Erdgeschoss bis Dachgeschoss	38	1,75	1	162,00		10,50	20.412
w 2	Stellplätze innen (Wohnen)	38	1,75	1			60,00	720
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 38	Ø 1,75	Σ 1	Σ 162,00		Σ 21.132	Σ 2.671

### 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 <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	RoE (EUR)
1	Einfamilienhaus	162	20.412				
2	Fertiggaragen			720			
		Σ 162	Σ 21.132			Σ	Σ

### WNFI. (gesamt)

**162 m<sup>2</sup>**

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

### Jahresrohertrag (gesamt)

**21.132 EUR**

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

Nutzung		Instandhaltung EUR/ $m^2$ /Stk.	% HK*	Verwaltung		% RoE	MAW EUR/ $m^2$	Sonstiges		Summe % RoE				
in Gebäude				in Gebäude				CO <sub>2</sub> EUR/ $m^2$ /Stk.	% RoE					
	Nutzung / Beschreibung			EUR/Stk.	% RoE			EUR/ $m^2$	EUR/ $m^2$					
w 1	Wohnen / Erdgeschoss bis Dachgeschoss	14,00	0,51	358,00	1,75	2,00		1,20	0,95	15,82				
w 2	Stellplätze innen (Wohnen)	159,00	1,08	72,00	10,00	2,00				34,16				

w = Wohnen, g = Gewerbe

\* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 16,44

## Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

**Nutzung-/ Vermietungssituation** Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigenge-nutzt.

**Flächenachvollzug (Ertragswert)** Die angesetzte Wohnfläche wurde eigen ermittelt. Basis ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Flächenkennziffern ermöglichen die Plausibilisierung von Mietflächenangaben. Das Ausbauverhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche ist abhängig von den einzelnen baukonstruktiven Merkmalen eines Objekts. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Verhältniszahl von

Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	162
BGF m <sup>2</sup>	298
Verhältniszahl /NFF objekttypisch angemessen.	0,54

### Grundlage Mietansatz

Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Netto-kaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität, den vermieter Flächen von 162 m<sup>2</sup> sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 10,87 €/m<sup>2</sup> WFL/NUF als marktüblich eingestuft.

### Mangel an der Mietsache

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

<b>Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV</b>			
<b>Instandhaltungskosten im Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 € /m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen	100 %		
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen	50 %		
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u.v. Nutzungen	30 %		
<b>Verwaltungskosten im Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
<b>Mietausfallwagnis im Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
<b>Modernisierungsrisiko</b>	Objektspezifisch		
<b>Betriebskosten nicht umlagefähig</b>	Mietvertragsgestaltung		
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 3.476 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 16,44 % vom Rohertrag.

## Instandhaltungskosten

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

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 2.427 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starren) 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 Mietseinheiten 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 430 € 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 424 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten nicht umlagefähig

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

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

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

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO<sub>2</sub>-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO2KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO<sub>2</sub>-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

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

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO2KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

#### Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spotsitenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind

die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

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

Gebäudeart	Anzahl	Liegenschaftszins (%)	Rohvertragsfaktor	durchschnittliche Nettozinsrate (€/m²)	durchschnittlicher Bodenwert (€/m²)	durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre)	durchschnittliche Bewertungskosten (%)
Ein- und Zweifamilienhaus	24	1,6 +/- 0,4	35,0	12,4 (9,6 - 15,8)	1200 (800 - 1900)	34,0	14,0
Wohn- und Geschäftshaus	1	1,4	35,5	12,1	1200	42,0	12,5

Ergänzend wird der Grundstücksmarktbericht für Hessen-Süd hinzugezogen:

<b>Gutachterausschuss</b>	Hessen Süd
<b>GMB Jahr</b>	2024
<b>Nutzung</b>	Wohnen
<b>Nutzungsart</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>BRW von €/m²</b>	600
<b>BRW bis €/m²</b>	799
<b>Lage</b>	k.A.
<b>Ø Lz</b>	<b>1,70</b>
<b>STAB ± Lz</b>	± 0,80
<b>min. Lz</b>	k. A:
<b>max. Lz</b>	k. A:
<b>median Lz</b>	k. A:
<b>Ø REF</b>	31,50
<b>STAB ± REF</b>	± 5,60
<b>REF von</b>	k. A:
<b>REF bis</b>	k. A:
<b>Median REF</b>	k. A:
<b>Ø NAR %</b>	2,60
<b>STAB ± NAR</b>	± 0,50
<b>Ø Miete</b>	
<b>Mieten von</b>	7,35
<b>Mieten bis</b>	11,85
<b>Ø BWK %</b>	14,00
<b>Ø RND</b>	35
<b>RND von</b>	k. A:
<b>RND bis</b>	k. A:
<b>Ø Fläche m²</b>	155
<b>Ø Grd. m²</b>	415
<b>Ø BW</b>	665,00
<b>Ø BW am KP %</b>	49
<b>Ø KP €/m²</b>	3.830
<b>Ø KP €/m² min.</b>	1.770
<b>Ø KP €/m² max.</b>	5.480
<b>Anzahl</b>	196

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1930 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung leicht unterdurchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenarten im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 1,75 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

### Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	565.978
Wohnfläche	162 m <sup>2</sup>

vorläufiger Ertragswert € /m <sup>2</sup>	3.494
Wohnfläche	

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 530.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,99 % (rd. 25,1-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.270 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als angemessen zu erachten.

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde vom wertgebenden Verfahren (Sachwertverfahren) übernommen.

## 11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

	<b>Marktwert</b>
	§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	
Bodenwert	152.600
Sachwert	533.000
Ertragswert	529.000
<b>Marktwert</b>	<b>530.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	
EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	3.270
x-fache Jahresmiete	25,10
RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
Bruttorendite (RoE/x)	3,99%
Nettorendite (ReE/x)	3,33%
<b>Mietfläche</b>	
Wohnfläche	162m <sup>2</sup>
Nutzfläche	
Σ	162m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	
Jahresrohertrag	21.132
Jahresreinertrag	17.656
<b>Liegenschaftszins</b>	
Wohnen	1,75%
Gewerbe	
i.D.	1,75%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	
Wohnen	16,44%
Gewerbe	
i.D.	16,44%

**Wertermittlung** für das Grundstück Saalburgstr. 15  
61350 Bad Homburg v d Höhe

**Wertermittlungsstichtag** 29.10.2024

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:

**530.000 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 unparteisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 20.11.2024

Oliver M. Margraf

## 12. Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Dachgeschoss Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:

**Internetversion ohne Innenaufnahmen**

Kellergeschoss Innenansicht exemplarisch:

Kellergeschoss Innenansicht exemplarisch:

Kellergeschoss Innenansicht exemplarisch:

Innenansicht exemplarisch:

Kellergeschoss Innenansicht exemplarisch:

## Lageplan



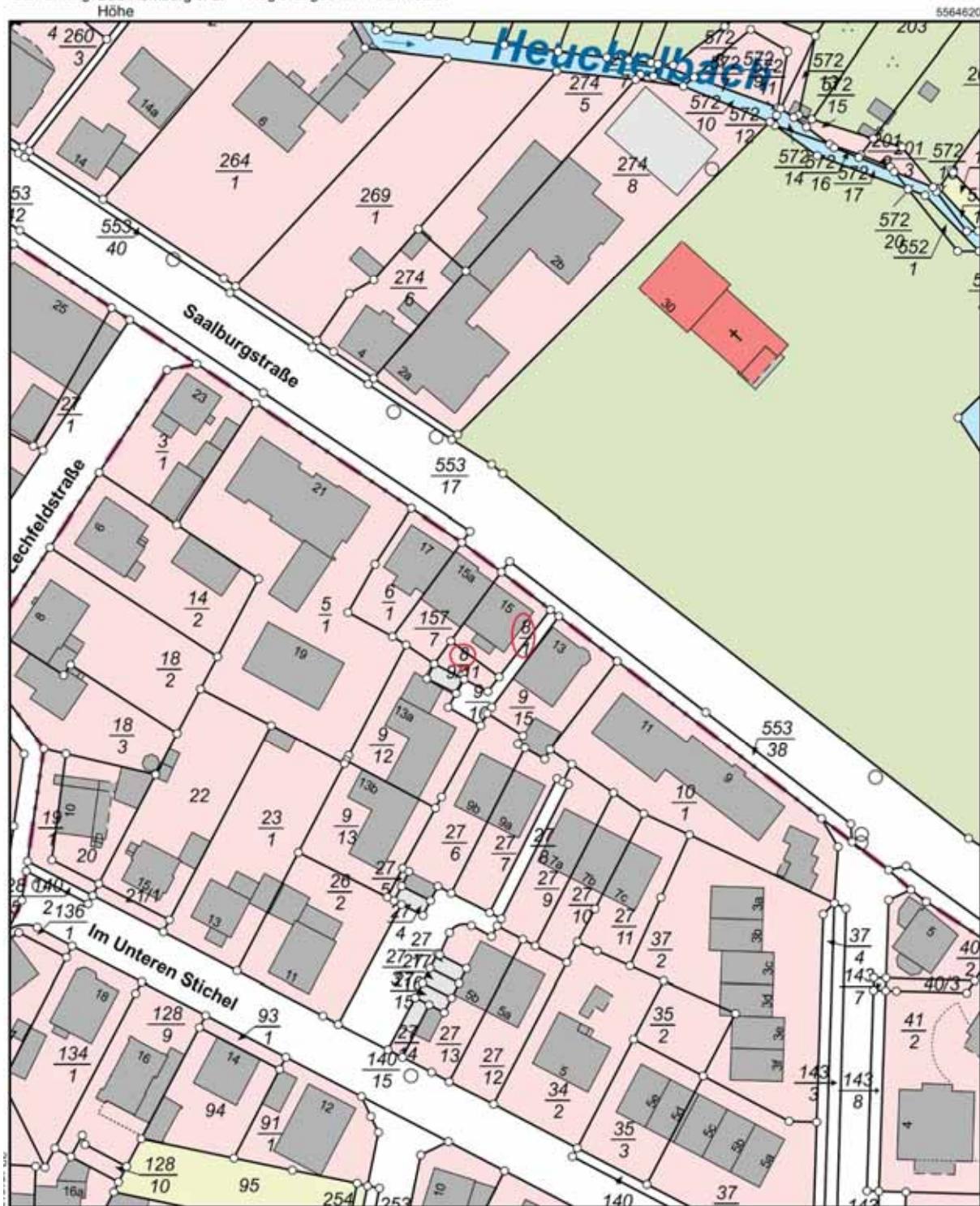
**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 8/1 Gemeinde: Bad Homburg v. d. Höhe  
Flur: 50 Kreis: Hochtaunus  
Gemarkung: Bad Homburg v. d. Regierungsbezirk: Darmstadt  
Höhe

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 19.11.2024  
Antrag: 202736255-2



## 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 Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulisten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleichermaßen gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

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

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

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

## Sachwertermittlung

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

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

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

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

### **Ertragswertermittlung**

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

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind. Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

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

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

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

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

### **Vergleichswertvermittlung**

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 Rauminhalt 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).

**WoFlIV:** 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
Bodenrvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttoräuminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	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	Nettomieteinahmen
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-Immobilienrating
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
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	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	Nettomieteinahmen
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-ImmobilienRating
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
WoFlV	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.

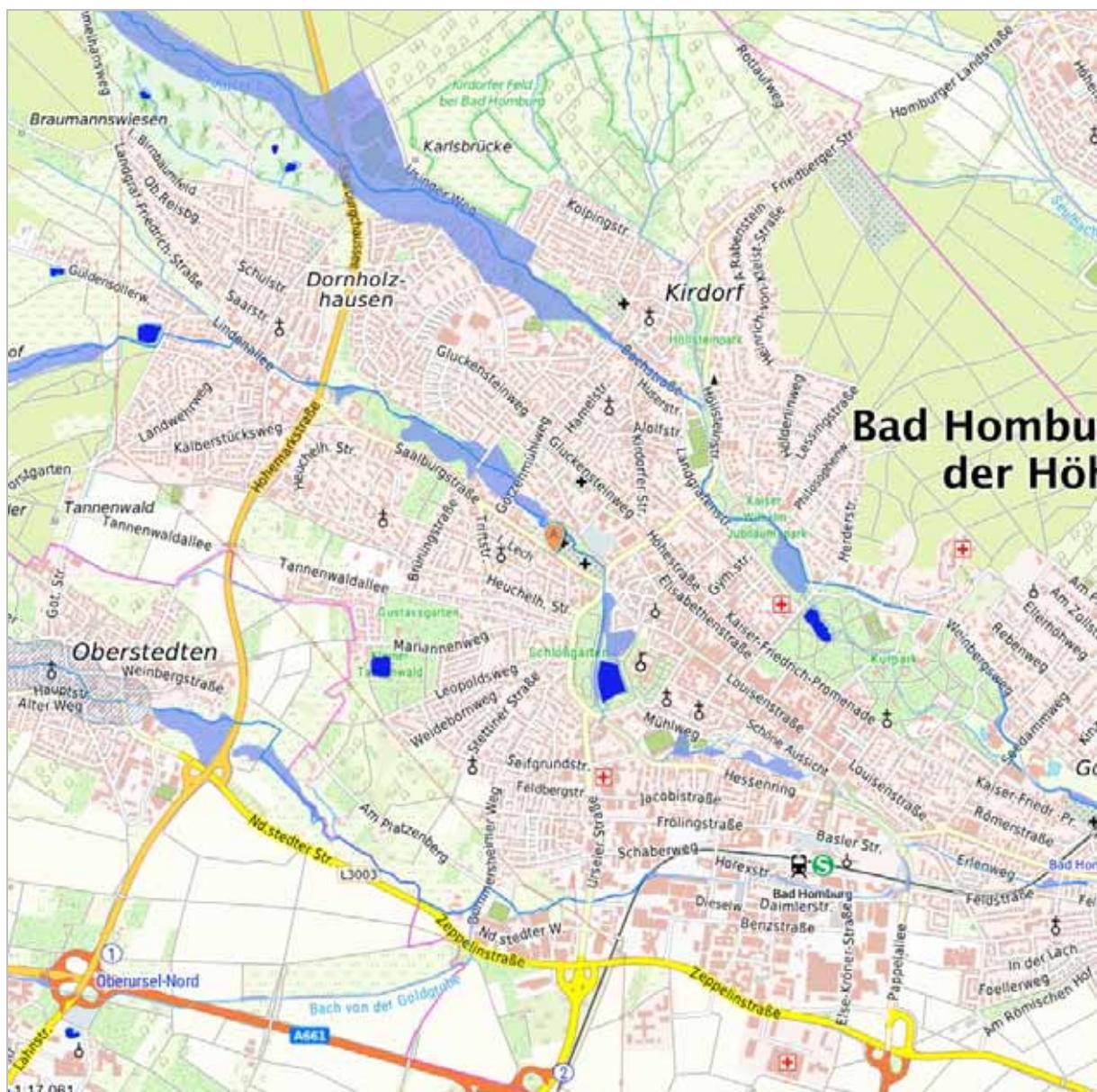
**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**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**

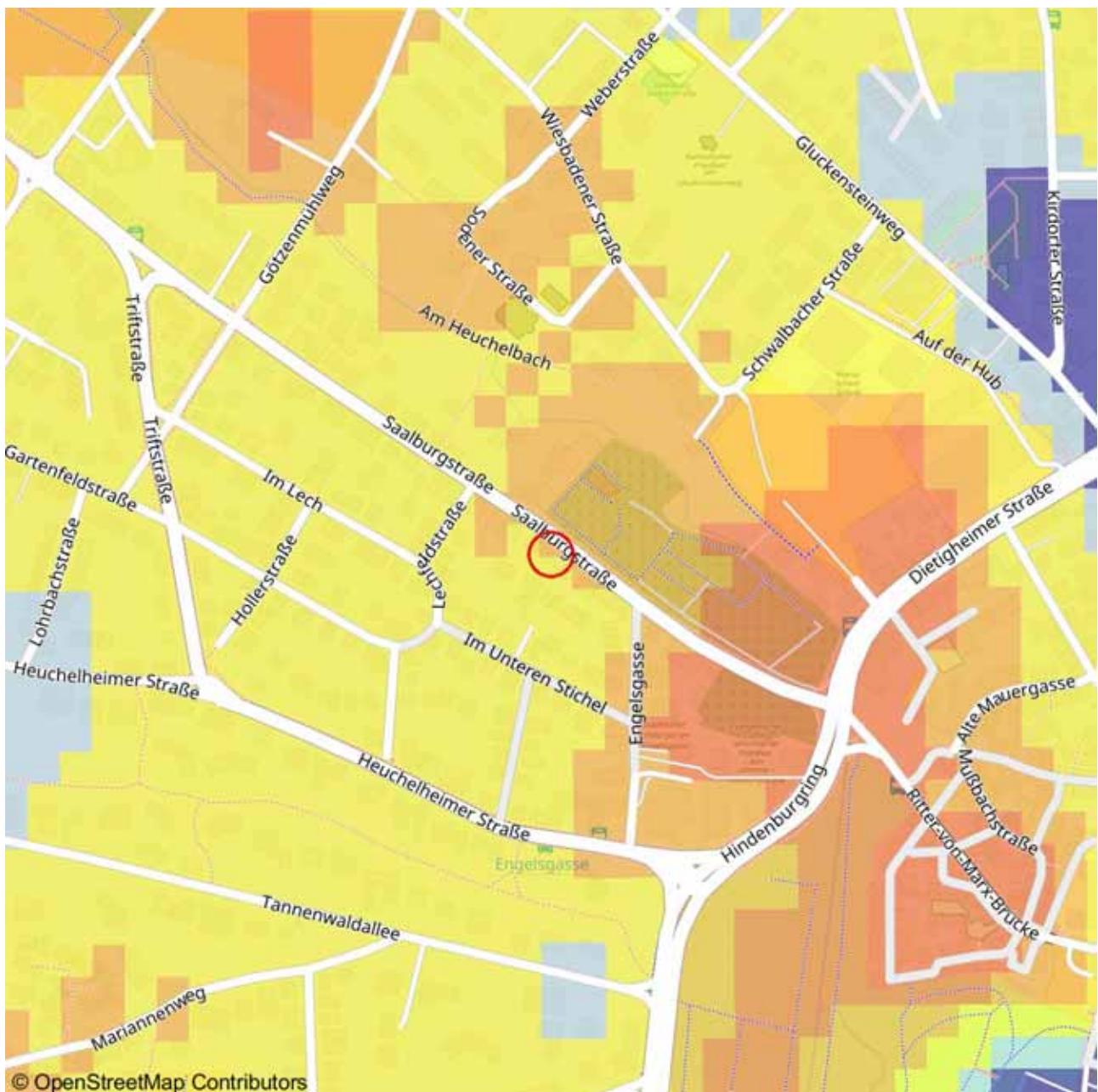
**GK2**

**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: 2024 (CC BY-SA 2.)