

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000012

Doppelhaushälfte (WEG-Teilung)

PLZ, Ort	61267 Neu-Anspach
Straße	Altkönigstr. 38 B
Bundesland	ETW Nr. 1 Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
Aktenzeichen	61 K 38/24
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	03.03.2025
Qualitätsstichtag	03.03.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

756.000 EUR

27,3-fache Jahresrohertrag
3.770 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten mit 78878 Zeichen (88483 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem 655 m² großen Grundstück (Flurstück 128/8) in guter Lage von Neu-Anspach im Orts-/Stadtteil Anspach. Verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist bebaut mit einem Doppelwohnhaus, Baujahr 2023, bestehend gemäß Teilungserklärung aus zwei Doppelhaushälften nebst Garage sowie Pkw-Außenstellplätzen.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!

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)

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	150.650
	Sachwert	815.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	7,25% 59.016
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	756.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	3.770 27,30 100 / 3,66% 3,16%
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	200,68m ² 200,68m ²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	27.693 23.904
Liegenschaftszinssatz	Wohnen Gewerbe i.D.	2,25% 2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	13,68% 13,68%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
6. August 2024
Bad Homburg
Anspach

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	11	128/8	500	1.000	327,50 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+ Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+ Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 128/8	327,5	460,00		Ja	150.650 EUR
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)					327,50 m ²
davon zu bewerten					327,50 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudefläche / Anzahl:
Doppelhaushälfte	2023	70 Jahre	68 Jahre	345,55 m ² BGF
Garage	2023	70 Jahre	68 Jahre	1,00 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Doppelhaushälfte	200,68 m ²	0 m ²
Garage	0 m ²	0 m ²
	Σ 200,68 m ²	Σ 0 m ²
WNFl. (gesamt)		200,68 m ²

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung	5
	Ortstermin und Besichtigung	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.	Beschreibung und Beurteilung	9
	Lagebeschreibung	9
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung	15
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	17
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	21
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	22
7.	Ermittlung des Bodenwertes	23
	Methodik der Bodenwertermittlung	23
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	24
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	26
	Methodik der Sachwertermittlung.....	26
	Sachwertermittlung.....	27
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	30
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	39
11.	Anlagenverzeichnis	41
	Fotodokumentation.....	41
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	43
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	52
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	56
	Abkürzungsverzeichnis	57
	Literaturverzeichnis	61

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
Sachverhaltsfeststellungen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Beschreibungen	<p>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.</p> <p>Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei</p>

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: 03.03.2025
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

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

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

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden				
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				
Flächenberechnungen	vorhanden				
Grundbuchblatt	vorhanden				
Grundrissplan	vorhanden				
Grundstücksmarktbericht	vorhanden				

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 6. August 2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile	Ant. Fläche m ²
							Anteil Gesamt	
	8558	1	Anspach	1	11	128/8	500 1.000	327,50

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 327,50 m²
davon zu bewerten: 327,50 m²

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchauszügen stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Es handelt sich um übliche Eintragungen in einem Wohnungsgrundbuch ohne Werteinfluss. Es wird davon ausgegangen, dass seit Abruf des Grundbuchblatts vom 6. August 2024 keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen 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:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
8558		1	128/8		Keine Ein- tragungen	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

gut

Der Hochtaunuskreis ist eine Gebietskörperschaft mit ca. 239.500 Einwohnern im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und ist Teil der Stadtregion Frankfurt. Kreisstadt und zugleich bevölkerungsreichste Stadt ist Bad Homburg v. d. Höhe. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine als allgemein wohlhabend geltende Bevölkerung. Der Hochtaunuskreis weist für das Jahr 2021 den dritthöchsten Kaufkraftindex aller deutschen Land- und Stadtkreise auf. Der Hochtaunuskreis liegt nördlich von Frankfurt am Main. Die „Taunusrandstädte“ Bad Homburg, Oberursel, Friedrichsdorf, Kronberg, Königstein und Steinbach (Taunus) im Süden sind bereits Teil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis grenzt an die Landkreise Limburg-Weilburg, Lahn-Dill-Kreis und Wetteraukreis, an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main sowie an den Main-Taunus-Kreis und den Rheingau-Taunus-Kreis.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Frankfurt–Hattenbacher Dreieck) und 661 (Darmstadt–Oberursel). Ferner erschließen mehrere Bundesstraßen und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die Bundesstraßen 275, 455 und 456. Die Ferienstraße Hochtaunusstraße verbindet – zwischen Bad Homburg und Bad Camberg – die Sehenswürdigkeiten des Kreises für die Touristen.

Strukturdaten

Bevölkerung

Hessen	6.295.000
Neu-Anspach rd.	14.500 (2022)

Arbeitsmarkt

Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	2856
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	5857
Arbeitslosenquote in Prozent	4,3

Kaufkraft und Standort

Kaufkraftindex	114,6
Kaufkraftindex für den Einzelhandel	109,3
Einzelhandelszentralität	88,6

Pendelnde

Einpendelnde	1.986
Ausp pendelnde	4.987
Saldo	-3.001

Steuerhebesätze

Steuerhebesätze	
Gewerbesteuerhebesatz in Prozent	380
Grundsteuer B-Hebesatz in Prozent	758

Quelle: Gewerbemarktbericht IHK 2024.

Mikrolage Gemeinde / Stadtteil / Straße	gut Neu-Anspach ist eine Stadt im südhessischen Hochtaunuskreis. Sie grenzt an die Stadt Usingen, an die Gemeinde Wehrheim, an die Stadt Bad Homburg vor der Höhe sowie an die Gemeinde Schmitten im Taunus. Neu-Anspach ist die einzige Gemeinde des Hochtaunuskreises, die nicht an einen anderen Landkreis grenzt. Neu-Anspach umfasst vier Stadtteile: Anspach, Hausen-Ansbach, Rod am Berg, Westerfeld.
	Das Bewertungsobjekt befindet sich in leicht überdurchschnittlicher Lage von Neu-Anspach, im Ortsteil Ansbach
Objektumfeld	Ein- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise.
Umwelteinflüsse	Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.
ÖPNV-Anbindung	Im öffentlichen Nahverkehr stehen direkte Verbindungen nach Bad Homburg (teilweise bis nach Frankfurt am Main), Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn) zur Verfügung. Ferner bestehen Buslinien nach Usingen, Wehrheim, Weilrod, Schmitten und Königstein im Taunus.
Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsräums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die L3041 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
Parkplatzsituation	Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind durchschnittlich. Es stehen strassenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.
	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich eine Garage sowie ein Pkw-Stellplatz.
Versorgungsmöglichkeiten	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Stadtzentrum sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen volumänglich verfügbar.
Hochwassergefährdung	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.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein gutes Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist.

Das Straßenbild ist insgesamt normal, der Gebäudezustand der Umgebungsbebauung ist durchschnittlich. Es sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden.

Es bestehen durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss. Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelastungen von Industrie und Gewerbe ist nicht feststellbar.

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

regelmäßig

Straßenfront

ca. 25 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe

ca. 28 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

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

Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.

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

	<p>konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.</p>
Baulasten	<p>Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulistenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.</p>
Überbau	<p>Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.</p>
Wohnungsbindung	<p>Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	<p>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.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß Internetrecherche (www.denkmalpflege-hessen.de) handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Einzel-Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).</p>
Flächennutzungsplan	<p>Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>
Baurecht	<p>Das Grundstück liegt an der südwestlichen Hangseite der Altkönigstraße und befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße.</p>
	<p>Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.</p>
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	<p>Baulandreserven sind nicht vorhanden.</p>
	<p>Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	<p>Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.</p>
Baugenehmigung	<p>Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.</p>
Anmerkung	<p>Sonstige Rechte, Lasten 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,</p>

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 Doppelhaushälfte:

Gebäudeart nach NHK:

2.11 Doppel- und Reihenendhäuser

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

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)

Erd- / Obergeschosse:

Erd-, Obergeschoß

Kellergeschoß:

Keller (100% unterkellert)

Bauweise:

Massivbauweise

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

2023

Ausstattungsstufe:

mittel (3,49)

Gebäudefläche (anteilig) / Anzahl:

346 m² BGF

Einheiten im Gebäude:

2

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 2023 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte dreigeschossige Doppelhaus verfügt über ca. 200,68 m² Wohnfläche. Zusammenfassend ist die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut einzustufen.

Gemäß vorliegender Baugenehmigung vom 11. November 2019 werden folgende Ausstattungen aufgeführt. Diese werden ungeprüft übernommen:

Das Doppelwohnhaus ist teilunterkellerte, mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Aufgrund der Geländetopographie ausgeführt mit versetzten Ebenen (Split Level). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft Wasser Wärmepumpe auf dem Flachdach des Staffelgeschosses. Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton mit Stahlbetondecken Kellergeschoß ausgeführt in WU-Beton. Wärmedämmverbundsystem Fassadenfläche weiß verputzt, teilweise getönt. Holzfenster mit dreifach Isolierverglasung, Einbruchschutz für alle Fenster im Erd-/Gartengeschoß. Als Sonnenschutz dienen Außenraffstorelemente aus Aluminium mit Motorenantrieb. Schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung Bodenbeläge aus Fliesen oder Parkett. Warmdach mit Folienabdichtung und extensiver Dachbegrünung.

Aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung erfolgen keine weiteren Angaben zum Unterhaltungszustand sowie Ausstattung.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster.

Einfriedung: Entlang der Erschließungsstraße besteht keine Einfriedung.

Freiflächen / Zuweg: Betonpflaster

Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung

	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Pkw-Stellplatz (-plätze)	Garage(n):	Beton-Fertiggarage
	Außenstellplatz(-plätze):	befestigt mit Knochenverbundsteine
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Beurteilung Objektqualität Gut

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

- Architektur: gut
- Bautechnik: gut
- Funktion / Zuschnitt: gut
- Grundriss: gut
- Unterhaltungszustand: vermutlich gut

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Die Stabilisierung der Immobilienpreise setzt sich fort. Im dritten Quartal 2024 zeigte der deutsche Immobilienmarkt Anzeichen einer weitergehenden Stabilisierung. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 1,0 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 177,3 Punkte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sank der Index um 1,0 %. Die Preise von Wohnimmobilien erhöhten sich um 1,1 % gegenüber dem direkten Vorquartal, gegenüber dem dritten Quartal 2023 fielen sie allerdings noch leicht um 0,2 %. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich um 0,8 % gegenüber dem Vorquartal. Bei Mehrfamilienhäusern stiegen die Kapitalwerte um 1,3 % im Vergleich zum zweiten Quartal 2024. Die Neuvertragsmieten zogen im selben Zeitraum um 0,7 % an, während der Index der Liegenschaftszinsen um 0,6 % sank.

Auch in den Top-7 Städten Deutschlands verstetigen sich die Anzeichen einer Marktberuhigung. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Index für die sieben größten Städte Deutschlands einen leichten Rückgang um 0,1 %, während er im Vergleich zum Vorquartal um 1,1 % anstieg. Die Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten stiegen im dritten Quartal weiterhin kräftig an, mit einem Anstieg von 4,6 % im Jahresvergleich. Diese Entwicklung ist Ausdruck der starken Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in den Städten mit begrenztem Angebot an Wohnraum. Besonders hohe Ansteige bei den Neuvertragsmieten wurden in Berlin und Frankfurt am Main verzeichnet.

Preisveränderung gegenüber Vorjahresquartal: selbst genutztes Wohneigentum -0,6 %, Mehrfamilienhäuser 0,2 %, Büroimmobilien -4,8 % und Einzelhandelsimmobilien -4,5 %.

Bei Gewerbeimmobilien waren ebenfalls Stabilisierungstendenzen auszumachen. Ihre Preise erhöhten sich gegenüber dem direkten Vorquartal um 0,7 %, im Jahresvergleich betrug das Minus noch 4,7 %. Dabei stiegen die Kapitalwerte für Büros auf Quartalsicht mit 0,8 % etwas stärker an als die der Einzelhandelsimmobilien (+0,3 %), gaben jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 4,8 % auch etwas stärker nach als die Handelsobjekte (-4,5 %). Die Neuvertragsmieten bei Büroimmobilien nahmen im Quartalsvergleich um 0,8 % zu, während die Liegenschaftszinsen konstant blieben, was auf eine beginnende Erholung in diesem Sektor hindeutet.

Quelle: vdpResearch, 11.11.2024

Lokale Marktentwicklung Baugenehmigungen Hessen

Im Jahre 2022 wurden hessenweit insgesamt 6.518 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Hiervon entfallen ca. 79% auf Ein- und Zweifamilienhäuser¹.

Auf die Regierungsbezirke verteilt sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnbauten wie folgt:

Regierungsbezirk Darmstadt:	3.671 Baugenehmigungen	(anteilig)	56%
Regierungsbezirk Gießen:	1.362 Baugenehmigungen	(anteilig)	21%
Regierungsbezirk Kassel:	1.485 Baugenehmigungen	(anteilig)	23%

Kaufverträge Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg

Die Anzahl an abgeschlossenen Grundstücksverträgen ist 2023, im Vergleich zu 2022, um etwa 19% zurückgegangen. Hierbei fiel der Rückgang bei unbebauten Grundstücken sowie bei bebauten Grundstücken niedriger aus als bei Wohnungs- und Teileigentum. Eine rückläufige Entwicklung gab es ebenfalls beim Gesamtflächenumsatz sowie beim Gesamtgeldumsatz. Trotz der allgemeinen Abschwächung des Immobilienmarktes bewegen sich die Kaufpreise weiterhin auf einem hohen Niveau. In Anbetracht des Wohnungsmangels kann davon ausgegangen werden, dass die Mietpreise in den Metropolen und den Ballungsräumen weiterhin steigen werden.²

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt 5.950 Kaufverträge ausgewertet. Hiervon entfielen 1.631 Kaufverträge auf den unbebauten Teilmarkt, 2.387 auf den bebauten Teilmarkt und 1.932 sind dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum zuzuordnen.

¹ Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2023, Hess. Statistisches Landesamt Wiesbaden

² Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte GMB 2024 GAA Limburg a. d. Lahn

	2021	2022	2023	2022 / 2023
Grundstücksverträge	10.457	8.292	6.742	-19%
davon Kaufverträge	9.377	7.097	5.950	-16%
Wohnungs- und Teileigentum	3.693	2.539	1.932	-24%
Bebaute Grundstücke	3.290	2.766	2.387	-14%
Unbebaute Grundstücke	2.394	1.792	1.631	-9%

Neu-Anspach

WOHNEN - KAUFEN

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	1.600	4.400	2.450
Reihenhäuser Doppelhaushälften	200.000	550.000	355.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaus- hälften	250.000	600.000	380.000

WOHNEN - MIETEN

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Baugrundstücke für Mietwohnungsbau (m ²)	200	430	330
Wohnungsmieten (m ²)	7,00	11,75	8,25
Jahresmietfaktor	11	16	14

BAUGENEHMIGUNGEN

	2022	2011	Durchschnitt 2011 - 2022
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	9	10	12
Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	18	12	24

Quelle: IHK GMB 2024

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Reihenhäuser, Baujahr 1950 - 2020 Wohnfläche bis 275 m², Kaufpreis bis 1,8 Mio. € durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre				
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert	davon Anzahl 2023
		[€]	[m ²]	[m ²]	[€/m ²]	
Bad Homburg	55	593.314	259	124	1.032	14
Friedrichsdorf	22	677.232	297	142	708	5
Königstein	10	981.000	344	187	848	2
Kronberg	11	664.545	283	149	834	2
Neu-Anspach	27	479.396	270	132	378	6
Oberursel	53	650.100	258	128	1.215	17
Steinbach	15	562.387	248	130	650	4
Usingen	5	471.370	273	154	418	1
Wehrheim	11	440.545	231	134	436	2

Demografische Entwicklung³

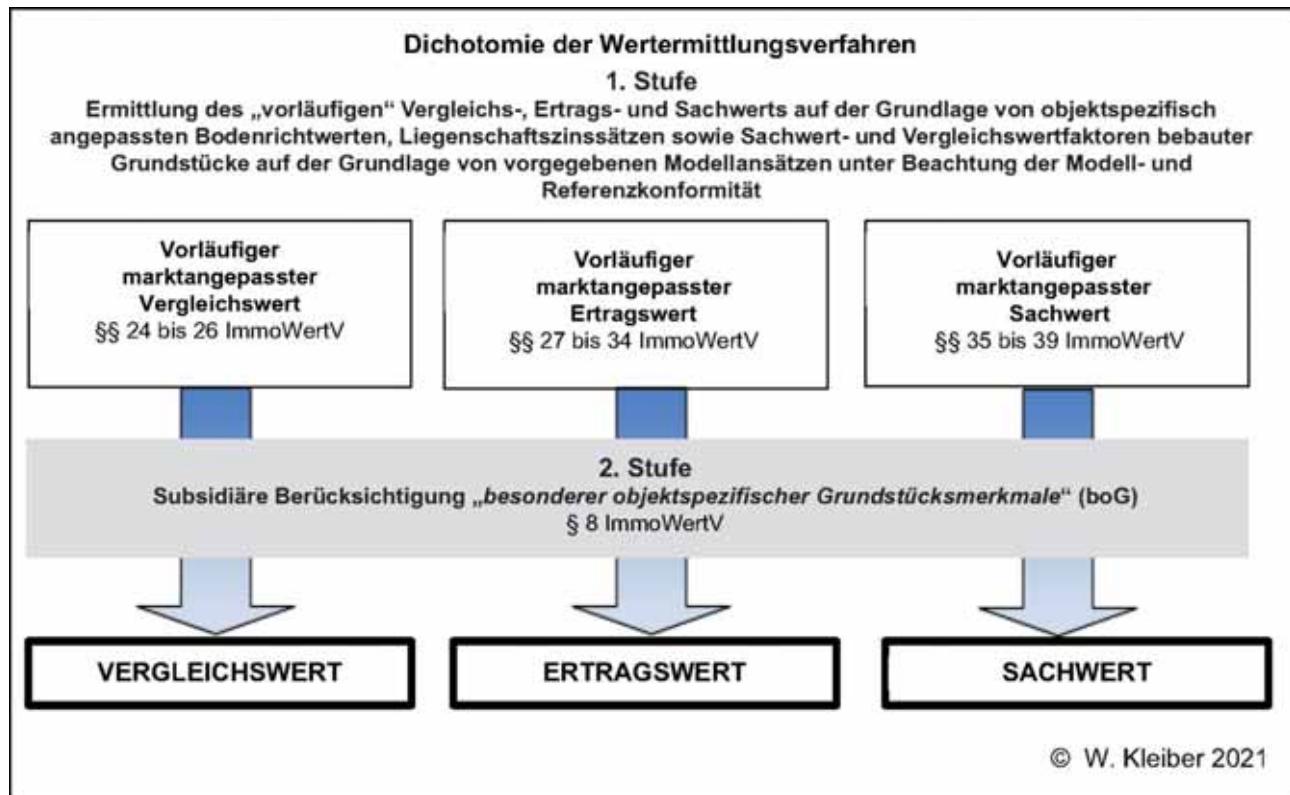
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden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

Dem bevölkerungsentwicklungsspezifischen Risiko ist im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftzinssätzen und Sachwertfaktoren.

³ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁴

⁴ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Zeitpunkt. 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 Rundungaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

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 ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 128/8	327,5	460,00					Ja	150.650

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

BODENWERT (gesamt) **150.650**

Entspricht 17% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 128/8

Bodenrichtwert: 460,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei (ebf.) / Stand: 1. Januar 2024

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 ⁵	
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 460,00 €/m ² .	
	Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.	
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	
Maß der baulichen Nutzung⁶	Geschossflächenzahl (wGFZ): Grundflächenzahl:	keine Angaben keine Angaben
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.	
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.	
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab.	

⁵ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

⁶ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.

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 werden 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

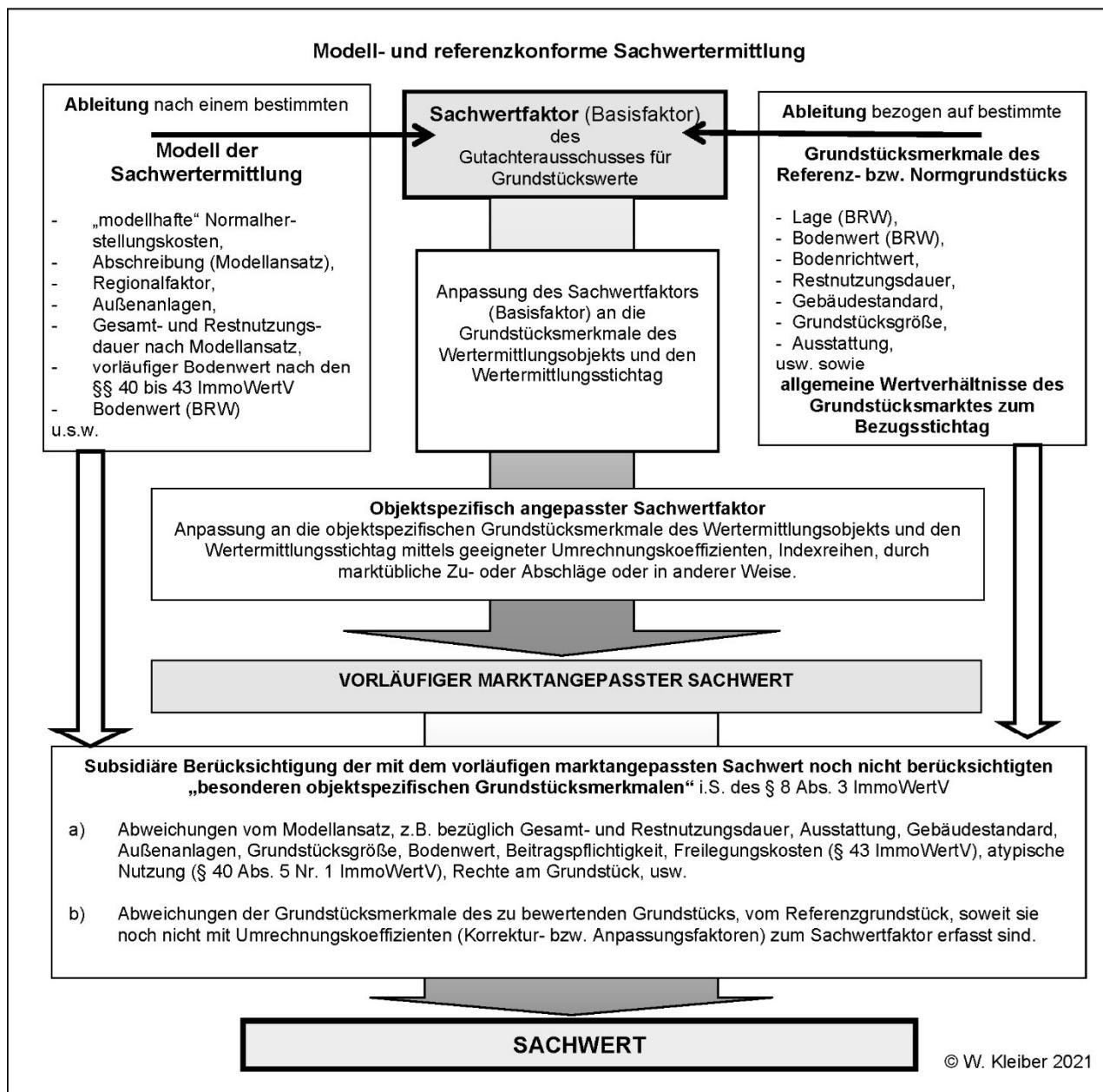
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der 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 460,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 150.650 €.

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	GND Jahre	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
						Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	EUR
1	Doppelhaushälfte	1	2023	70	68	345,55 m ² BGF	1.395	17,00	Linear	2,86	547.858
2	Garage	1	2023	70	68	1,00 Stk.	12.500	17,00	Linear	2,86	14.206
											Σ 562.064

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

alterswertgeminderte Herstellungskosten	562.064 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 28.103 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	590.167 EUR
+ Bodenwert	150.650 EUR
vorläufiger Sachwert	740.817 EUR

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

vorläufiger Sachwert	740.817 EUR
± Marktanpassung	10,00 % 74.081 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	814.898 EUR
Sachwert (gerundet)	815.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,49

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23	185,61
Dach				1,0		15	121,05
Fenster und Außentüren				1,0		11	88,77
Innenwände und -türen			1,0			11	73,70
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden			1,0			5	33,50
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	60,30
Heizung			1,0			9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,20
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 737

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

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

tabellarische NHK:	737 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	737 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.361 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor:	1,0250 (Stand: BKI 2025)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.395 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung					
1	UG	1,00	2,95	1,00	2,95	2,95
1	UG	1,00	14,20	6,79	96,41	96,41
1	EG	1,00	14,20	6,79	96,41	96,41
1	EG	1,00	7,50	2,25	16,87	16,87
1	EG	1,00	2,95	1,00	2,95	2,95
1	OG	1,00	9,57	6,79	64,98	64,98
1	DG	1,00	9,57	6,79	64,98	64,98
	Summe Doppelhaus-hälfte					345,55

Summe (gesamt) 345,55 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller 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 Bruttogrundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne eigenermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁷ (Ausbauverhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. 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)⁸ 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 eingruppiert⁹. 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

⁷ 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

⁸ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁹ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

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

Baunebenkosten (BNK)

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

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

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerks-kosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundflä-
che (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen
die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspe-
zifischen 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) be-
stimmt 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 Instandhal-
tung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar
sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwi-
schen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchge-
führte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungs-
dauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungs-
dauer 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 Dif-
ferenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Ein-
zelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der all-
gemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kauf-
interessenten 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 wirt-
schaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit
der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2¹⁰ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA¹¹)
vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirt-
schaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichti-
gung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die

¹⁰ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

¹¹ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von 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 68 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 5,00 % 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.

RH / DH vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau					
	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(550 €/m ²)	(650 €/m ²)	(800 €/m ²)
150.000						
200.000	1,91	1,98	2,05	2,25	2,27	
250.000	1,86	1,71	1,77	1,95	2,01	2,08
300.000	1,48	1,52	1,57	1,73	1,82	1,93
350.000	1,34	1,37	1,42	1,57	1,67	1,81
400.000		1,25	1,30	1,44	1,56	1,71
450.000			1,21	1,34	1,46	1,62
500.000					1,38	1,55
550.000						1,49
600.000						

Merkmale der Datengrundlage – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Merkmale der Datengrundlage beziehen sich auf die Auswertung mit der doppelten Gewichtung der Daten des Jahres 2023.

Merkmale der Datengrundlage Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Bodenrichtwertbereich	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(550 €/m ²)	(650 €/m ²)	(800 €/m ²)
Anzahl Kauffälle*	9	17	29	20	14	58
Bestimmtheitsmaß R ²	0,33	0,55	0,56	0,73	0,42	0,22
Ø vorläufiger Sachwert [€]	269.400	293.450	330.200	316.350	367.300	409.450
Ø Grundstücksgröße rd. [m ²]	270	290	280	260	230	260
(Min - Max)	150 - 450	150 - 500	150 - 450	150 - 450	150 - 400	150 - 450
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	242,-	356,-	457,-	547,-	646,-	820,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	43	37	39	32	40	35
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m ²]	246	255	259	256	263	268
Ø Wohnfläche [m ²]	134	133	142	146	141	139
(Min - Max)	90 - 170	120 - 170	110 - 190	120 - 190	110 - 180	110 - 180
Ø Wert Außenanlage [€]	9.550	9.150	9.400	7.950	10.150	8.800
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.000	7.350	4.950	5.000	5.000	6.050
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,16	0,23	0,23	0,28	0,25	0,32
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] ber.KP/Wfl. rd.	3.170,-	3.390,-	3.980,-	3.760,-	4.390,-	4.880,-
(Min - Max)	2.500 – 4.050	2.550 – 4.150	2.950 – 5.250	2.750 – 4.900	3.300 – 5.800	3.550 – 6.500

* Die Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf die tatsächlich vorliegenden Kauffälle der Jahre 2022 und 2023.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 740.817 € zeigt das Bestimmtheitsmaß mit 0,56 eine mittelmäßige Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne von 2.950 – 5.250 €/m² Wfl. verdeutlichen die erhebliche Streuung der Daten.

Die 2024 erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2025 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen¹².

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2025/26 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreisrückgang insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

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

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

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

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren, die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum 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.

¹² Quelle: Aktuelle Herausforderungen für die Immobilienbewertung, Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik; Festschrift für Wolfgang Kleiber zum 80. Geburtstag, Reguvis Verlag 2023, Seite 259 ff.

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 10,00 % als marktkonform eingestuft.

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	815.000
Wohnfläche	200,68
EUR/m ² Wfl.	4.061

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

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der Ausstattung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des örtlichen Immobilienmarktes spiegelt aus gutachterlicher Sicht der ermittelte Sachwert das Marktgescchen 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)

Sicherheitsabschlag

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

Sachwert (vor Marktanpassung)	740.817
Bodenwertanteil	150.650
Außenanlagen	28.103
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)	562.064

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

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

Rohbaus von ca.	0,05	252.929
Ausbau von ca.	0,15	309.135

Somit ergibt sich ein Rohbauanteil	12.646
und ein Ausbauanteil von:	46.370

Summe Sicherheitsabschlag	59.016
----------------------------------	---------------

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

	Marktwert
	§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert Sachwert
	150.650 815.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang
	7,25% 59.016
Marktwert	Ableitung vom Sachwert
	756.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)
	3.770 27,30 100% / 0% 3,66% 3,16%
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ
	200,68m ² 200,68m ²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag
	27.693 23.904
Liegenschaftszins	Wohnen Gewerbe i.D.
	2,25% 2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.
	13,68% 13,68%

Wertermittlung für das Grundstück Altkönigstr. 38 B ETW Nr. 1
61267 Neu-Anspach

Wertermittlungsstichtag 03.03.2025

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

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

756.000 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, 10.03.2025

Oliver M.Margraf

11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



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

Flurstück: 128/8
Flur: 11
Gemarkung: Anspach

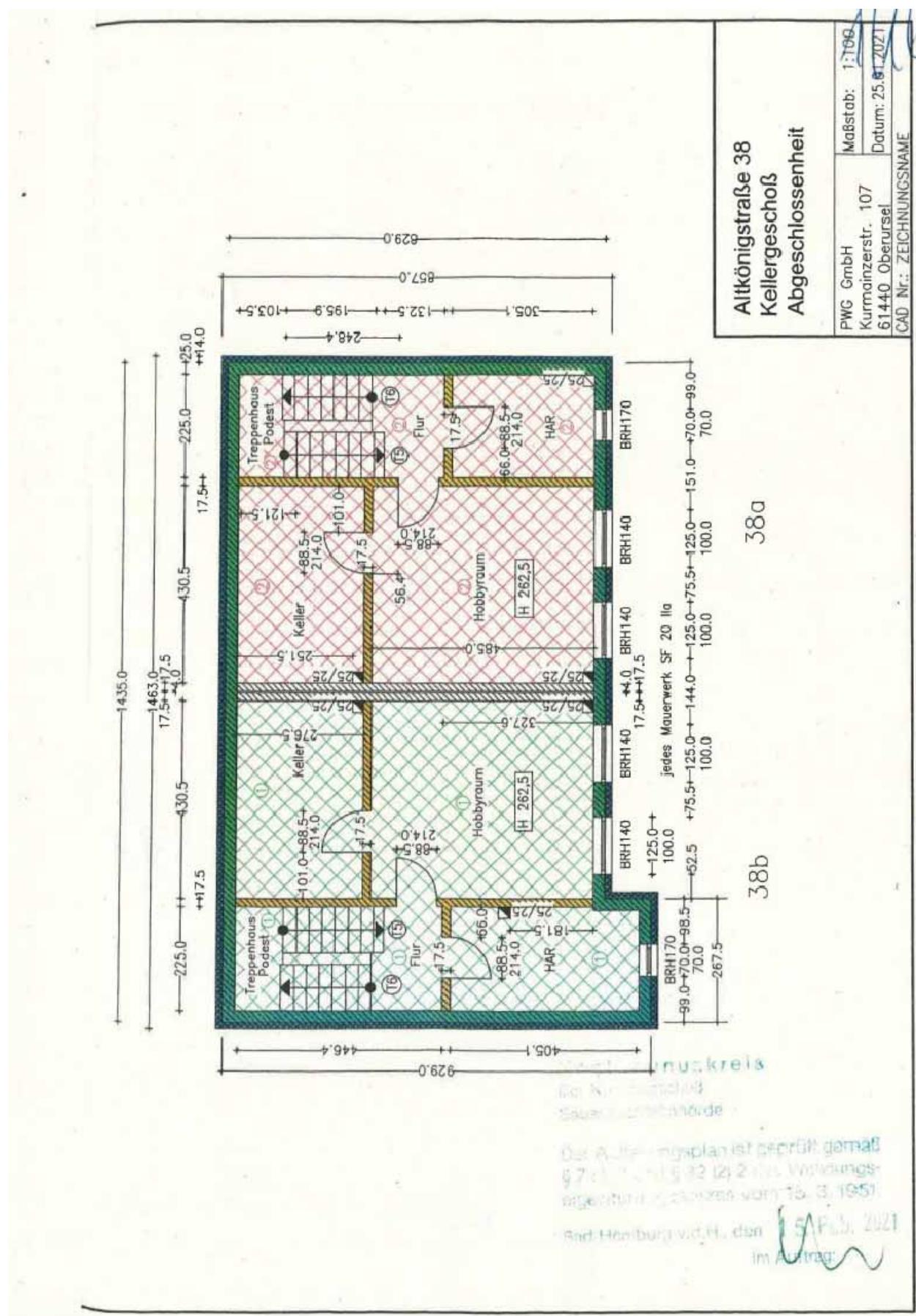
Gemeinde: Neu-Anspach
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

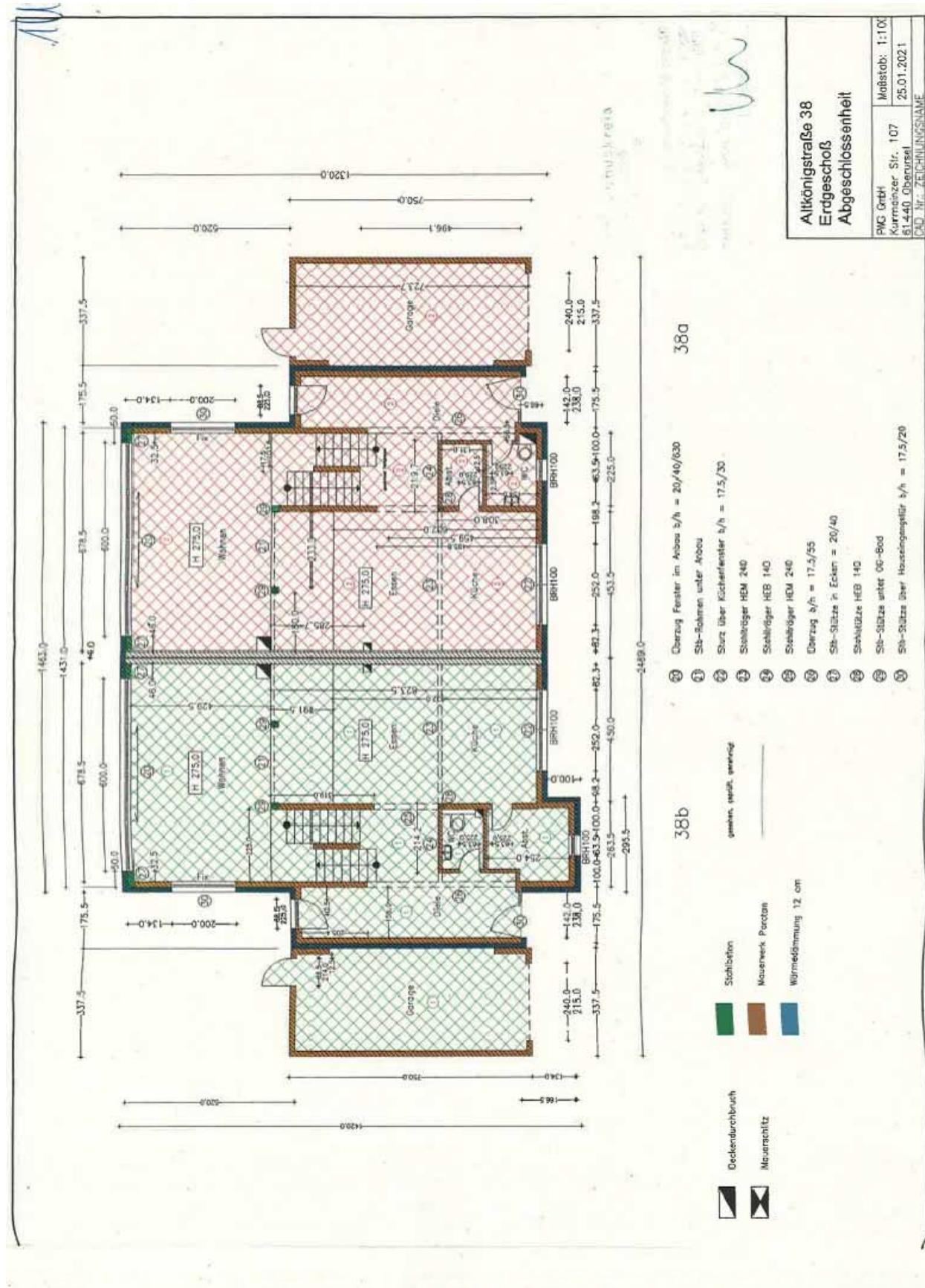
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

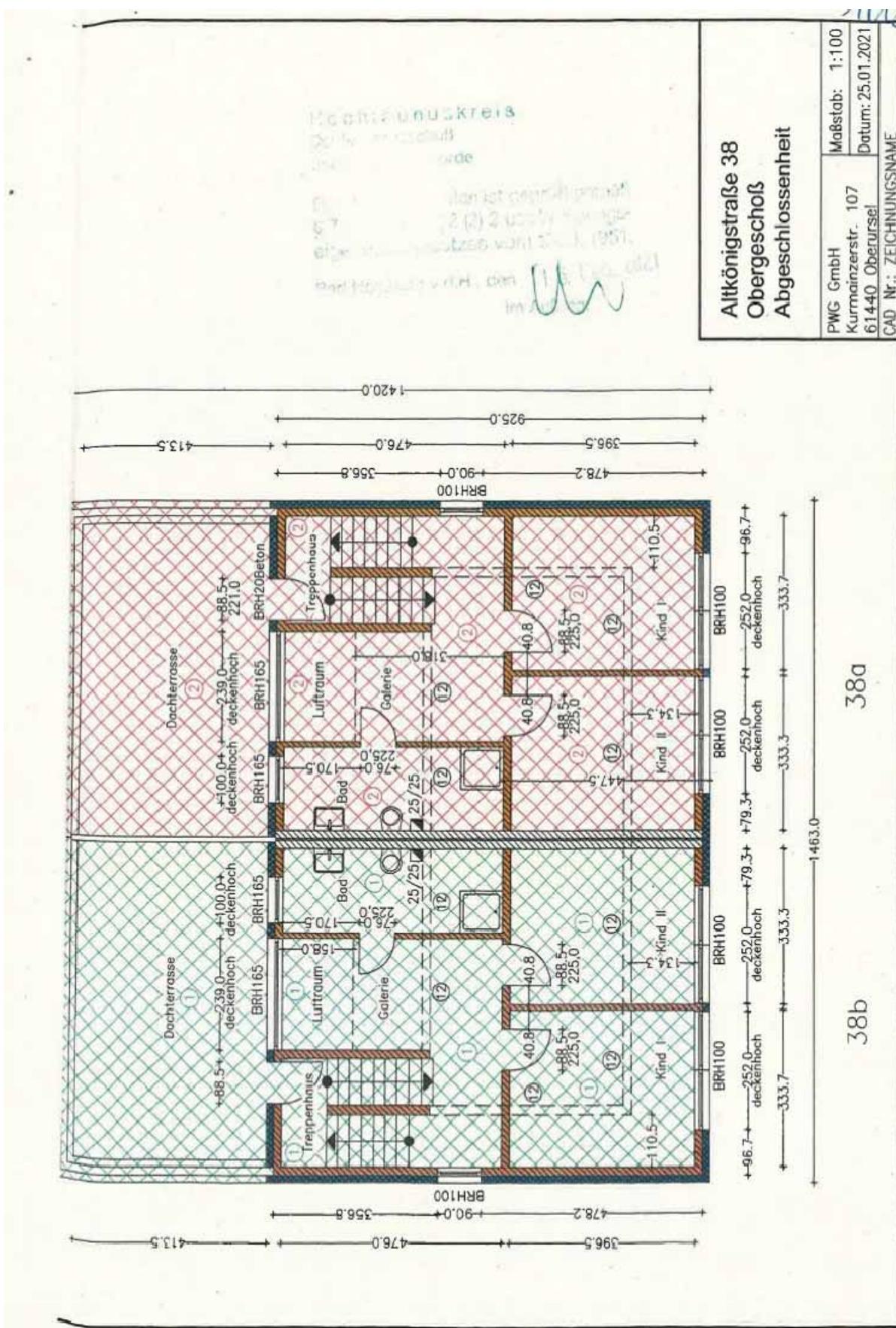
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

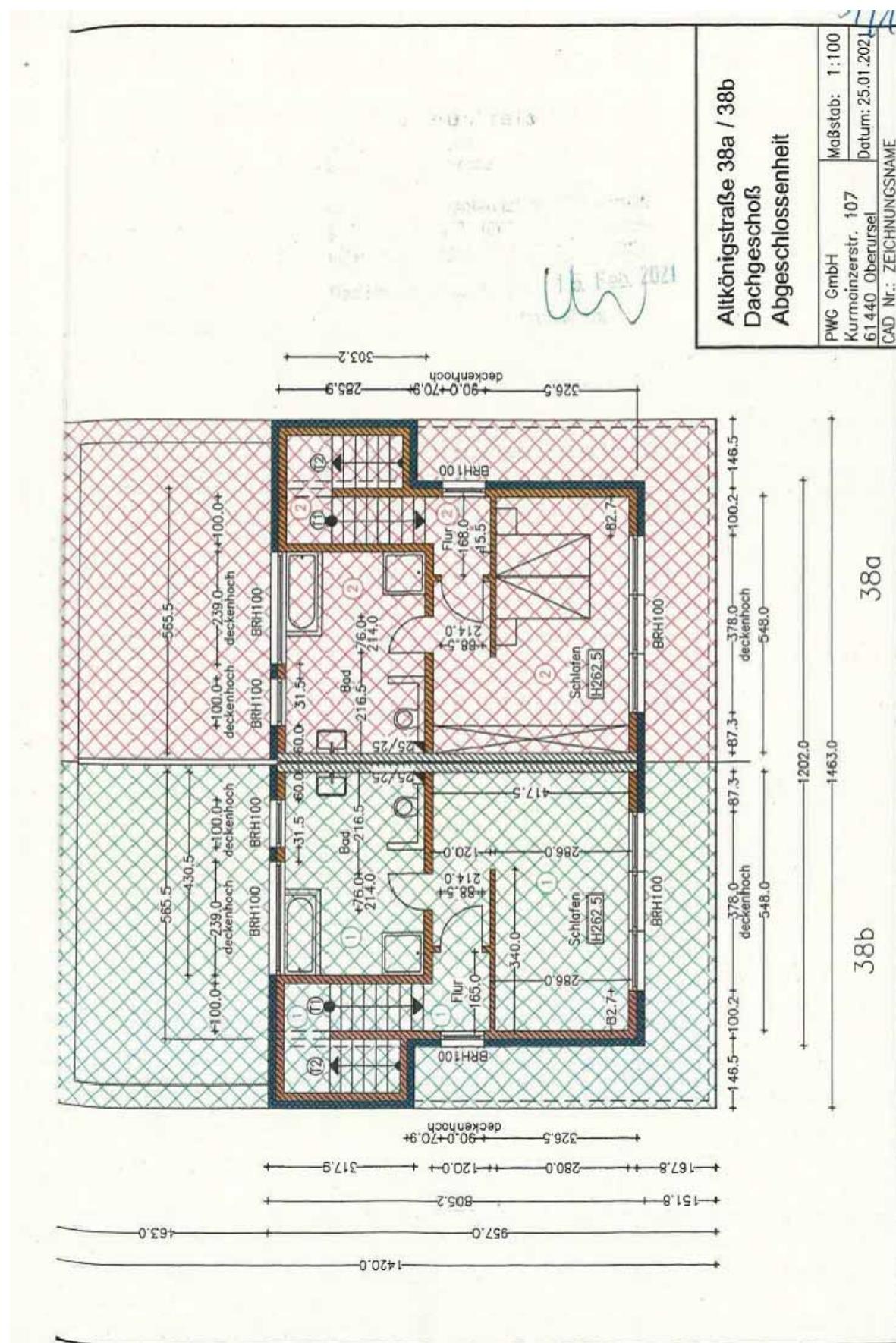
Erstellt am 02.03.2025
Antrag: 202829909-2

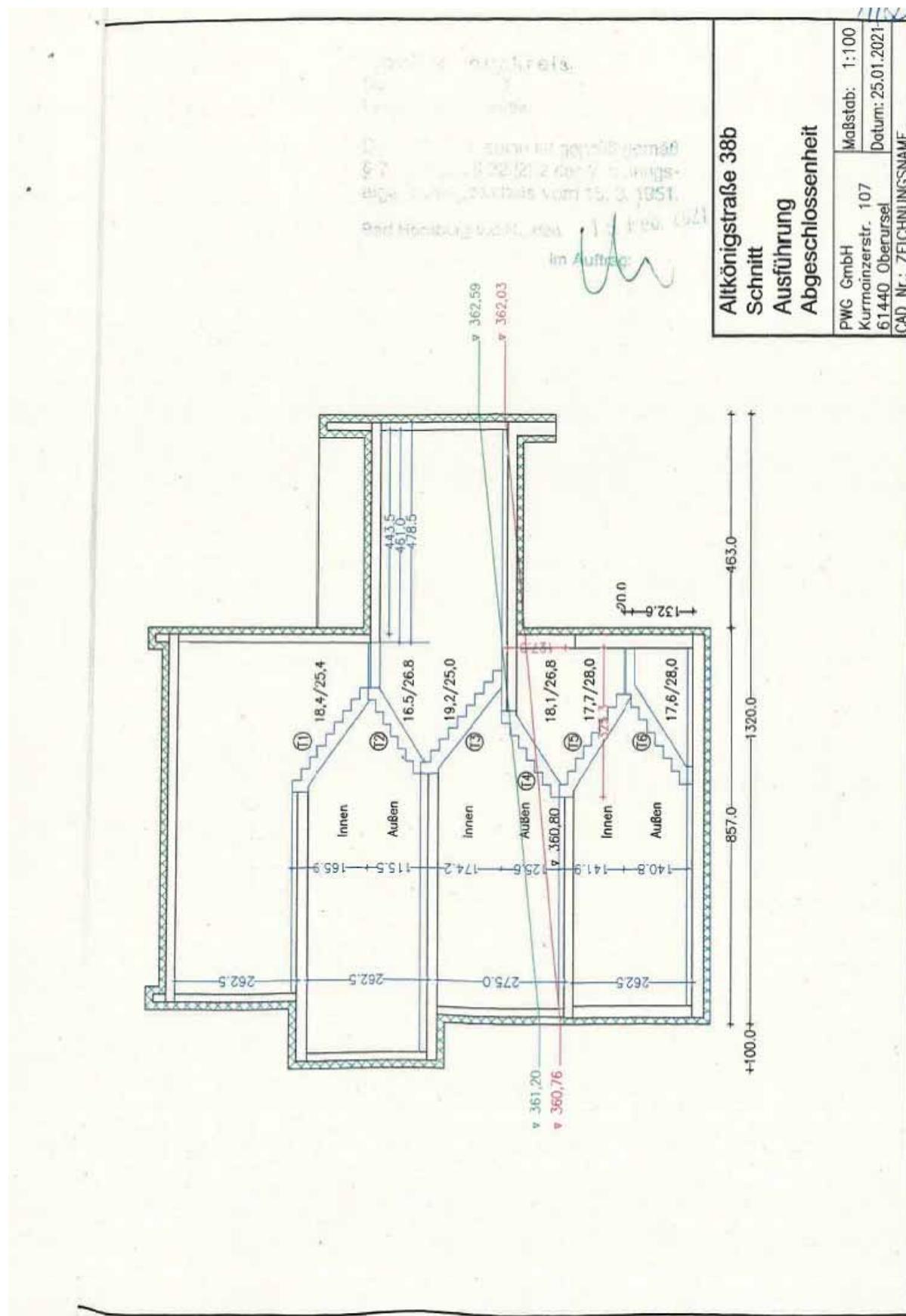


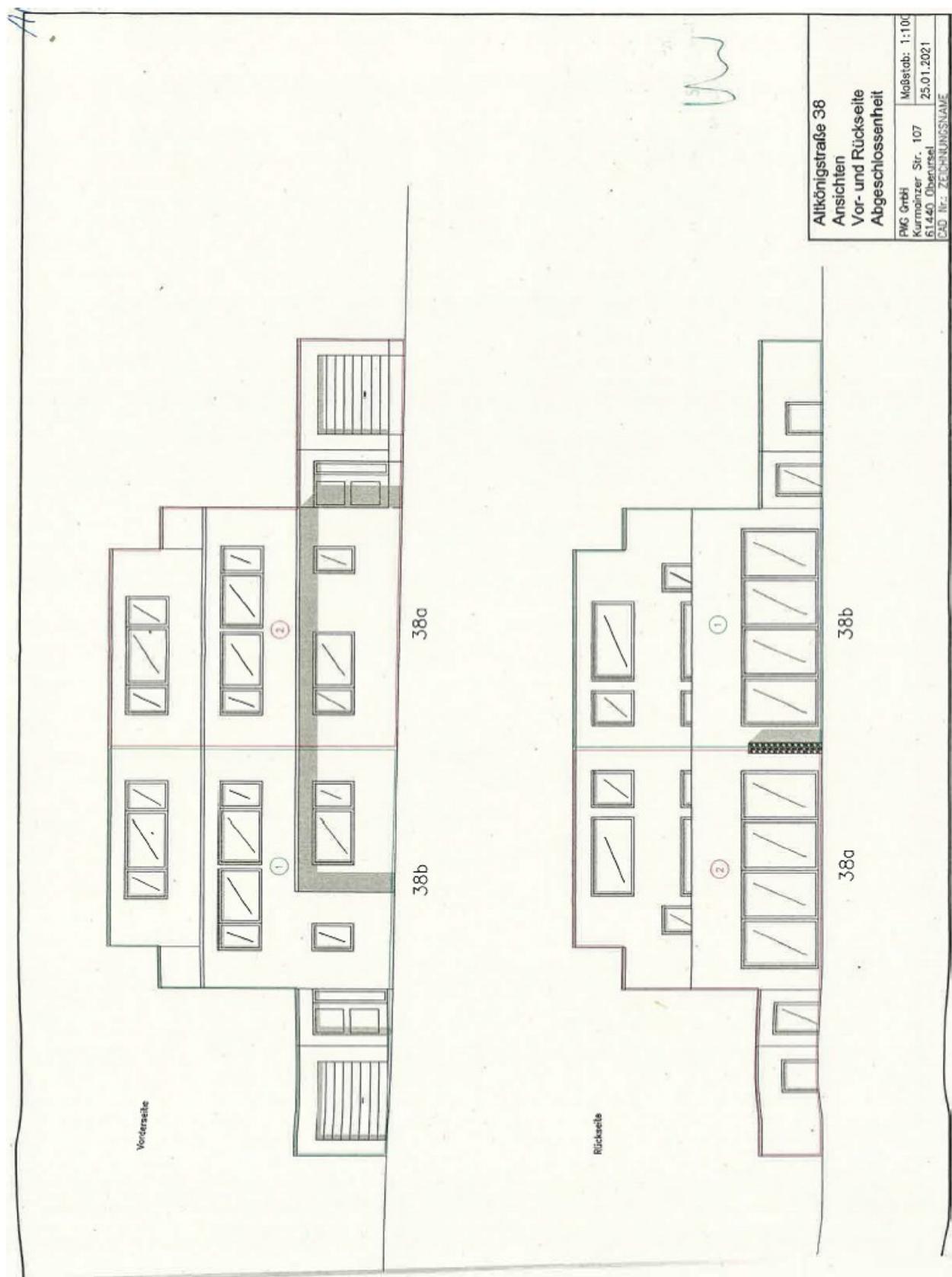


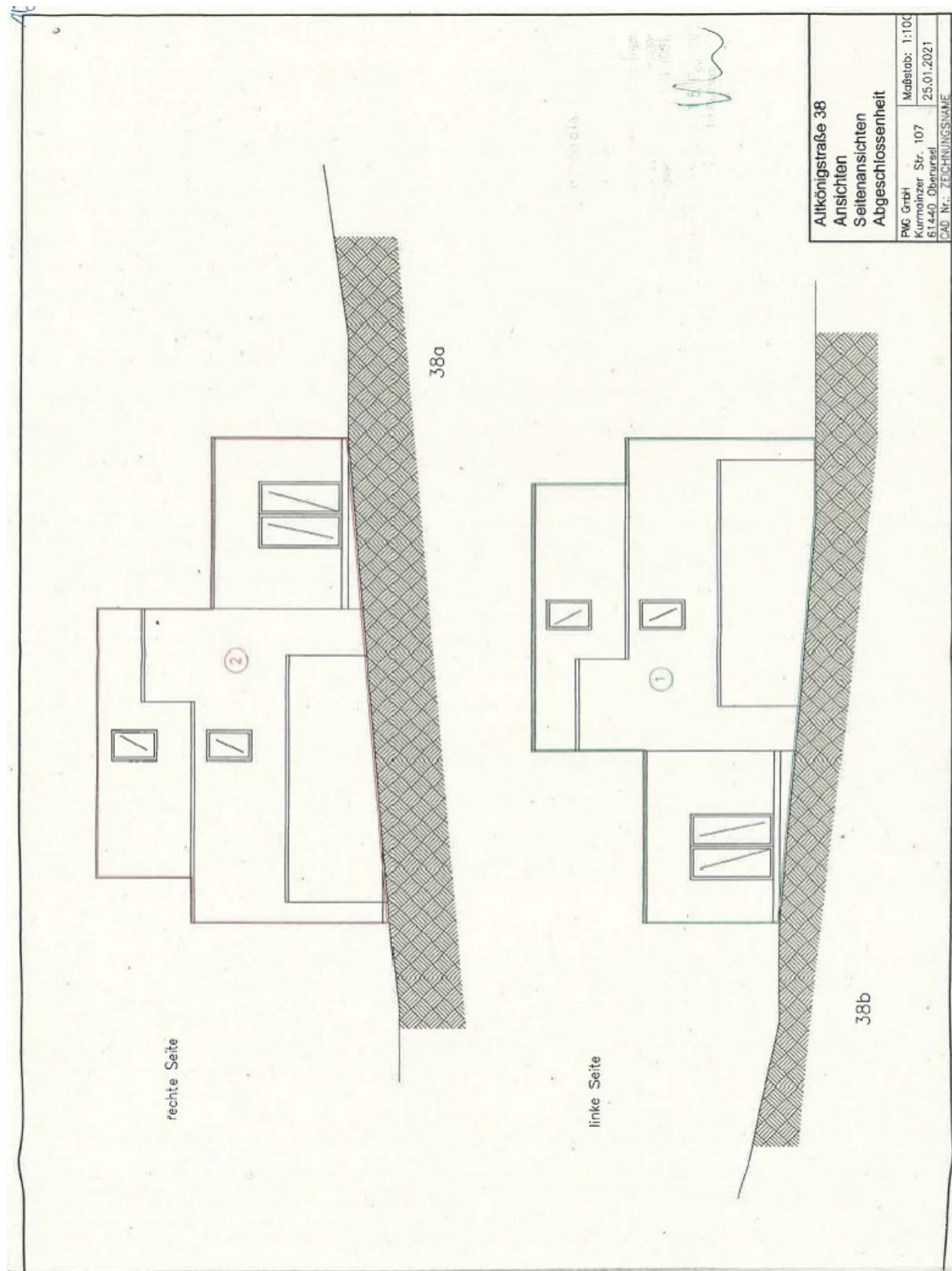












Wohnflächenberechnung Altkönigstraße 38
61267 Neu-Anspach

Linkes Haus: (Altkönigstr. 38b)

KG	Hobbyraum	4,50 m x 4,85 m ÷ 2 =	10,42 m ²
EG	Wohnzimmer	6,78 m x 4,29 m =	29,08 m ²
		1,25 m x 0,94 m =	1,17 m ²
		1,00 m x 1,76 m =	1,76 m ²
			32,01 m ²
	Essen, Kochen	6,32 m x 4,36 m =	27,55 m ²
	Abst.	2,54 m x 1,85 m =	4,69 m ²
		1,55 m x 0,39 m =	0,60 m ²
			5,29 m ²
	WC	1,85 m x 1,31 m =	2,42 m ²
	Diele, Eingang	6,66 m x 1,58 m =	10,52 m ²
		2,41 m x 0,61 m =	1,47 m ²
		1,51 m x 1,00 m =	1,51 m ²
		1,42 m x 1,96 m =	2,78 m ²
			16,28 m ²
	Terrasse	7,00 m x 3,00 m ÷ 2 =	10,50 m ²
OG	Kind I	3,33 m x 3,96 m =	13,18 m ²
	Kind II	3,33 m x 3,96 m =	13,18 m ²
	Bad	4,76 m x 1,80 m =	8,56 m ²
	Galerie	3,18 m x 2,39 m =	7,60 m ²
		1,10 m x 1,98 m =	2,17 m ²
		1,37 m x 1,55 m =	2,12 m ²
			11,89 m ²
	Balkon	4,12 m x 6,75 m ÷ 2 =	13,90 m ²
DG	Schlafzimmer	4,17 m x 3,71 m =	15,47 m ²
		1,76 m x 2,86 m =	5,03 m ²
			20,50 m ²
	Bad	4,30 m x 3,03 m =	13,02 m ²
	Flur	1,65 m x 1,20 m =	1,98 m ²
			<u>35,50 m²</u>
			200,68 m 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.

Vergleichswertverermittlung

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).

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

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual 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	Bruttoräuminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	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
öüVM	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 ₂ / 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.