6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 25.06.2026

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.
Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.
Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **25.06.2026** festzustellen.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.
Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen". „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen." Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, marktypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden. Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Abs. 5, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenwert dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegen keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich des Bewertungsgrundstücks vor, die mit der Art der Bewertungsobjekte hinreichend übereinstimmen. Ein Eintritt wurde nicht gewährt.
Zur Erfüllung der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder einem Vergleichspreis können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung eingezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgt eine Auswahl nach:

- Lage,
- Art der Nutzung,
- Größe,
- Grundstücksgestalt,
- Erschließungszustand.

Im Bereich der Richtwertzone fanden in einem angemessenen Vergleichszeitraum keine ausreichenden Verkäufe von Grundstücken in vergleichbarer Lage statt. Im Jahr 2022 fanden zwei Vergleichskauffälle statt in einem Bodenrichtwertbereich in Höhe von 40,00 €/m², statt. Im Zeitraum 2021 bis 2023 gab es zwei Vergleichskauffälle in Höhe von 34,00 €/m². im Jahr 2023 fand ein Vergleichskauffall statt in einem Bodenrichtwertbereich in Höhe von 46,00 €/m². Seit dem Jahr 2024 fanden keine Verkaufsfälle statt. Es wird vorwiegend eine Sachwertermittlung vorgenommen mit einer Plausibilisierung im Ertragswertverfahren, da es keine aktuellen Vergleichspreise gibt und andere Anpassungen nicht möglich sind.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).
Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.[10]

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f ImmoWertV.
Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- aktuelle Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstücks ausdrücken,
- Die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.4.1 Bodenrichtwert für die bebaute Grundstücksflächen des Flurstücks 75/4

Es liegen vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichspreise vor. Es liegen geeignete zonele Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte vor, die nach Maßgabe des § 40 (2) ImmoWertV die Ableitung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermöglichen. Eine Entwicklung des Bodenwerts auf Basis von Vergleichskaufpreisen und dem Vergleichswertverfahren kann entfallen; der Bodenwert ist dabei so zu bestimmen, als wäre das Grundstück unbebaut § 40 (1) ImmoWertV.

[10] Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.4.2 Bodenrichtwert (Bodenrichtwertgrundstück) des Flurstücks 75/4

Der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewiesene zonale Bodenrichtwert (BRW) liegen die folgenden Informationen und beschreibenden Merkmale dem Bodenrichtwert zugrunde[11]:

Bundesland	= Hessen
Gemeindename	= Dautphetal
Gemeindekennzeichen	= 06534007
Gemarkungsname	= Holzhausen am Hünstein
Gemarkungsnummer	= 062514
Bodenrichtwertnummer	= 25140116
Bodenrichtwert	= 40,00 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts	= 01.01.2026
Entwicklungszustand	= Baureifes Land (B)
Beitragsrechtlicher Zustand:	= beitragsfrei (frei)
Art der Nutzung	= reines Wohngebiet (WR)
Fläche	= 500,00 m²

6.4.3 Abweichung vom Bodenrichtwert des bebauten Flurstücks 75/4 und des Richtwertgrundstücks

Eine Bodenwert vom 01.01.2026 liegt vor. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand weitgehend überein.

Bodenpreisindex:
Eine Bodenwertveränderung ist nicht erkennbar. Es ergibt sich hierzu keine Anpassung. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, Amt für Bodenmanagement ergibt sich keine Veränderung hierzu.

Lage:
Der straßenabgewandte Garten des Flurstücks 118/1 befindet sich von der Himmelsrichtung her in Westsüdostlage. Es handelt sich hier um eine zu bewertendes Grundstück mit keiner Aussichtslage und keiner Hanglage. Diese Umstände sind im Bodenrichtwert eingepreist. Es ergeben sich hierzu keine Zu- oder Abschläge.

Grundstücksgrößen:
Das zu bewertende Grundstück besteht aus einem Flurstück. Das Flurstück 118/1 hat eine Größe von 576,00 m². Das Richtwertgrundstück weist eine Größe von 500,00 m² auf. Es ergibt sich eine Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten[12]. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 0,96 €/m² in Bezug auf die Grundstücksfläche. Es ergibt sich ein abgeleiteter Bodenrichtwert in Höhe von 39,04 €/m².

Entwicklungszustand:
Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Geschossflächenzahl:
Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Für diese Objektart wurden keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet.

---

[11] ZGGHHessen2025, gefertigt 23.07.2026 aus BORiS-D(Berichtsjahr 2024)
[12] IMB25,S71,8.1.1 (576,00 m²) 1,025 / (500,00 m²) 1,05 = 0,976

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Beitragsrechtlicher Zustand:
Das Richtwertgrundstück weist den beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei", aus. Das Bewertungsgrundstück weist einen unfertigen Zustand des Grundstücks aus. Die Abrechnung für die erstmalige Herstellung der Straße ist noch nicht erfolgt.
Der Bodenrichtwert ist ausdrücklich für den beitragsrechtlichen Ist-Zustand ausgewiesen. Die Straße ist noch nicht endgültig hergestellt. Der Gutachterausschuss hat diesen Umstand den beitragsrechtlichen Ist-Zustand als „beitragsfrei" ausgewiesen. Es sind keine weiteren Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig. Auch Strom, Wasser-, und Abwasserleitungen sind vorhanden. Beiträge für wasser und Abwasser sind nicht mehr offen. Das Grundstück befindet sich in einem baureifen Zustand. Die Erschließung im Sinne der technischen Grundversorgung funktioniert. Lediglich ein Beitrag für einen Endausbau der Straße könnte erfolgen. Es liegen jedoch hier keine konkreten Planungen vor.

Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:
Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen beide als Art der Nutzung das Merkmal „Reines Wohngebiet" auf. Deshalb ist eine Anpassung hierzu nicht erforderlich.

Vollgeschosse:
Es sind maximal ein Geschoss zulässig gemäß Bebauungsplan. Der Bodenrichtwert weist ein Vollgeschoss aus. Eine Anpassung ist hierzu nicht erforderlich.

Bauweise:
Die Grundstücke der Umgebungsbebauung weisen eine offene Bauweise auf. Das Richtwertgrundstück weist hierzu keine Angaben auf. Das zu bewertende Grundstück weist eine offene Bauweise auf. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Tiefe:
In Bezug auf die Tiefe des Grundstücks sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Bebauungsart:
In Bezug auf die Bebauungsart „Reines Wohngebiet," des Grundstücks sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Bodenbeschaffenheit:
Es liegen keine Veränderungen vor bzgl. der Bodengüte, der Eignung als Baugrund und dem Vorhandensein von Bodenverunreinigungen vor.

6.4.4 Bodenwert im bebauten Zustand, des Flurstücks 75/4:

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Flurstücksgröße und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifischen angepassten Bodenwert in Höhe von 44,78 €/m² multipliziert mit der Grundstücksgröße des Flurstücks insgesamt von 531,00 m², wie folgt:

39,04 €/m² x 576,00 m² = **22.487,04 €**

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de