

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000084

## Doppelhaushälfte

PLZ, Ort	<b>64832 Babenhausen . Hess</b>
Straße	Justus-Arnold-Str. 19
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 10/22
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	08.11.2022
Qualitätsstichtag	08.11.2022



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**390.000 EUR**

2.650 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten mit 73673 Zeichen (82695 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein 577 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Flurstück 95) in guter Lage von Babenhausen. Das Grundstück ist bebaut mit einer unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte nebst nicht ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr ca. 1955). Die Doppelhaushälfte hat eine grob ermittelte Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup>. Im Unter- und im Dachgeschoss befinden sich zusätzliche Nutzflächen von ca. 122 m<sup>2</sup>. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit Nebenflächen. Es zeigt sich eine durchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen sowie überwiegend durchschnittlicher Raumaufteilung. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der guten Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des leicht unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund des aktuellen Nachfrageüberhangs im Rahmen des angesetzten Marktwerts als durchschnittlich eingestuft.

Margraf & Partner  
Friedhofstraße 15  
63150 Heusenstamm

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

**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)

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337  
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

## Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	225.030
	Sachwert	393.000
<hr/>		
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>390.000</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	2.650
	x-fache Jahresmiete	
	RoE Wohnen / Gewerbe	/
	Bruttorendite (RoE/x)	
	Nettorendite (ReE/x)	
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	146,94m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	146,94m <sup>2</sup>

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

siehe Grundbuchblatt  
07.06.2022  
Dieburg  
Babenhausen

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
2	3	95	577,00 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m <sup>2</sup> :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 95	577 m <sup>2</sup>	390,00 EUR/m <sup>2</sup>	Ja	225.030 EUR
	Grundstücksfläche davon zu bewerten			577,00 m <sup>2</sup> 577,00 m <sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Doppelhaushälfte	1955	70 Jahre	19 Jahre	357,35 m <sup>2</sup> BGF
Garage mit Nebenflächen	1955	70 Jahre	19 Jahre	1,00 Stk.

## SWOT-Analyse

### Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

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

#### Stärken

- Ruhige Wohnlage
- Gute Verkehrsanbindung

#### Schwächen

- das Gebäude weist eine teilmodernisierte Ausstattung auf, es sind allerdings in deutlichem Umfang Mängel und Schäden festzustellen und es besteht ein Modernisierungsbedarf
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

#### Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung

#### Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Instandsetzungskosten mit Unsicherheiten verbunden
- Steigende Zinsen
- Folgen der Corona Pandemie
- Wirtschaftliche Unsicherheiten (Krieg)

#### Vermietbarkeit

#### durchschnittlich

Die Vermietbarkeit ist aufgrund des derzeitigen Unterhaltungszustandes durchschnittlich gegeben.

#### Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

#### durchschnittlich

Im Hinblick auf das marktgängige Wohnflächenangebot, des leicht unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes sowie der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Verwertbarkeit als durchschnittlich eingestuft.

#### Drittverwendungsfähigkeit

#### durchschnittlich

gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption

#### Objektspezifisches Risiko

#### Noch normal

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung .....	6
	Ortstermin und Besichtigung .....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen .....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung .....	10
	Lagebeschreibung .....	10
	Grundstücksbeschreibung .....	12
	Gebäudebeschreibung .....	15
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt .....	22
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	25
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
7.	Ermittlung des Bodenwertes .....	28
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	28
	Bodenwertermittlung.....	28
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	31
	Methodik der Sachwertermittlung.....	31
	Sachwertermittlung.....	32
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung .....	34
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	40
10.	Anlagenverzeichnis .....	42
	Fotodokumentation.....	42
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	51
	Abkürzungsverzeichnis .....	52
	Literaturverzeichnis .....	54
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung .....	55
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	59

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Dieburg
<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	siehe Grundbuchblatt
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung

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

<b>Sachverhaltsfeststellungen</b>	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
-----------------------------------	--

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

<b>Beschreibungen</b>	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
-----------------------	---

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des

Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

#### **Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

#### **Urheberrecht, Haftung**

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

## Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 08.11.2022  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 08.11.2022 gemeinsam mit der Eigentümerin besichtigt. Hierbei konnte das Gesamtobjekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen, zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

## Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			10.11.2022	26.10.2022
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			25.10.2022	20.06.2022
Flurkarte	vorhanden			06.01.2023	21.06.2022
Grundbuchblatt Nr. 3146	vorhanden			25.10.2022	07.06.2022
Grundrissplan (undatiert)	vorhanden			10.11.2022	

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 07.06.2022.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Dieburg im Grundbuch von Babenhausen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	3146	2	Babenhausen	3	95	577,00

Gesamtfläche 577,00 m<sup>2</sup>  
davon zu bewerten: **577,00 m<sup>2</sup>**

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

siehe Grundbuchblatt

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
3146	8	2	95	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 10/22) ; eingetragen am 07.06.2022.	

#### Grundbuch Abteilung II

##### Wertung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig. .

#### 4. Beschreibung und Beurteilung

##### Lagebeschreibung

##### Makrolage

##### **Geografische Zuordnung**

##### **Leicht überdurchschnittlich**

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 290.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main-Neckar. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Offenbach, im Osten die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg (beide in Bayern), im Süden der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße und im Westen der Landkreis Groß-Gerau.

##### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Babenhausen liegt an der Bundesstraße 26 von der aus Aschaffenburg und Darmstadt erreichbar sind. Die Autobahn A3 ist in wenigen Kilometern entfernt.

Entfernungen (Luftlinie)

Aschaffenburg ca. 15 km,

Darmstadt ca. 25 km

Frankfurt am Main ca. 30 km

Mit der Regional Bahn RB 75 sind Darmstadt und Aschaffenburg zu erreichen.

##### Mikrolage

##### **Gemeinde / Stadtteil / Straße**

##### **Gut**

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen (ca. 16.700 Einwohner) mit seiner mittelalterlichen Altstadt liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebietes. Zu Babenhausen gehören neben Langstadt die Ortsteile Harreshausen, Sickenhofen, Hergershausen und Harpertshausen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 1,5 km vom Zentrum entfernt und befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Babenhausen.

##### **Objektumfeld**

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern.

##### **Umwelteinflüsse**

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

##### **Straßenart**

Anliegerstraße

##### **Verkehr**

mit geringem Straßenverkehr

##### **ÖPNV-Anbindung**

Der Bahnhof befindet sich ca. 1,5 km vom Bewertungsgrundstück entfernt und liegt an der Bahnstrecke Frankfurt am Main nach Erbach im Odenwald (RE/RB 64).

##### **Straßennetz**

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als durchschnittlich zu beurteilen.

##### **Parkplatzsituation**

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

##### **Versorgungsmöglichkeiten**

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum

sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

**Beurteilung der Standortqualität**

**Gut**

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein gutes Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, die durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist, mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

## 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 Topographie

**Grundstücksform** nahezu rechteckig  
regelmäßig

**Straßenfront** ca. 16 m

**Mittlere Tiefe** ca. 35 m

**Topografische Lage** 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.

**Einfriedung** Mauer  
Metallzaun

**Erschließung** Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.

**Anschlüsse an Versorgungs- und  
Abwasserleitung** Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

**Altlasten- und Kampfmittelverdacht** Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.  
Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.  
Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft.

Eine Auskunft, das 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 Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Baulasten**

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

**Überbau**

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

**Wohnungsbindung**

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

**Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

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

**Denkmalschutz / Ensembleschutz**

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

**Flächennutzungsplan**

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Baurecht**

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

**Stellplatzsatzung**

Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Im vorliegenden Bewertungsfall wird Bestandschutz angenommen und baurechtkonforme Nutzung unterstellt. Soweit eine Neuentwicklung des Grundstücks erfolgen sollte, wird im Detail auf die Stellplatzsatzung verwiesen.

**Mögliche bauliche Erweiterbarkeit**

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

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

**Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)**

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

**Baugenehmigung**

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

**Anmerkung**

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

## Gebäudebeschreibung

### 1 Doppelhaushälfte:

Gebäudeart nach NHK:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1955
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	357 m² BGF

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.

### 1 Doppelhaushälfte:

Modernisierung: 1998, einfach

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: einfach

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 3 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer: 19 Jahr(e)

Grundlage ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Soweit keine konkreten Angaben zum Modernisierungsjahr und -umfang vorliegen, wird das Jahr anhand der Tatsachenfeststellungen im Ortstermin im Mittel geschätzt (ggf. wird das Baujahr angegeben).

<b>Gebäude</b>	Doppelhaushälfte
<b>Baujahr</b>	ca. 1955 gemäß Grundrissplan
<b>Nutzungsart</b>	zu Wohnzwecken genutzt
<b>Konzeption</b>	Das Grundstück ist bebaut mit einer unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte nebst nicht ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr ca. 1955). Die Doppelhaushälfte hat eine grob ermittelte Wohnfläche von ca. 147 m <sup>2</sup> . Im Unter- und im Dachgeschoss befinden sich zusätzliche Nutzflächen von ca. 122 m <sup>2</sup> . Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit Nebenflächen.
<b><u>Konstruktion</u></b>	<u>Keller</u> Unterkellerungsart: unterkellert  Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente  <u>Erd-/Obergeschosse:</u> Umfassungswände: Massivbauweise  Innenwände: Massivbauweise  Geschossdecke: Massivdecke  Fassade: Kalkzementputz  <u>Dach</u> Dachform: Satteldach  Dacheindeckung: Ziegeldachstein  Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech  Geschossdecke: Holzbalkendecke
<b><u>Ausstattung</u></b>	Vertikale Erschließung: Treppenhaus  Eingangstür: aus Kunststoff mit Glaseinsatz  Eingangsüberdachung: aus Kunststoff  Fensterrahmen: aus Kunststoff  Fensterverglasung: Isolierverglasung  Fenster Sonnenschutz: Klappläden Rollläden aus Kunststoff  Fenster Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.



Wandbeläge: in den Feucht- und Nassräumen gefliest  
im Übrigen tapeziert

Bodenbeläge: unterschiedliche Bodenbeläge  
Fliesen  
Parkett

Grundrisskonzeption: durchschnittlich

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart: Zentralheizung

Fabrikat: Viessmann

Herstellungsjahr: nicht bekannt

Heizung Brennstoff: Gas

Heizung (Details): Flachheizkörper

Warmwasserversorgung: über Zentralheizung  
Untersuchungen der Trinkwasseranlage  
auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Rauchwarnmelder: Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder  
sind noch nicht vorhanden.

Be- und Entlüftung der  
Nasszellen: Fensterlüftung

Besondere Bauteile Ein-  
richtungen  
(nach DIN 276): keine Wesentlichen

**Energetische Qualität**

**Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

**Modernisierung**

Eine Modernisierung i. S. des § 555b BGB, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die Wohnverhältnisse zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen zu bewirken konnte nicht festgestelt werden. Gemäß Angaben im Ortstermin wurde das Wohnhaus zuletzt vor ca. 25 Jahren instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.

**Bau- und Unterhaltungszustand**

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

**Reparaturstau<sup>1</sup>**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparatur-/Modernisierungsstau:

- teilweise Schimmelbildung
- undichte Fenster im Wintergartenbereich
- Sanitäranlagen (veraltet)
- Fassade
- Dacheindeckung und -dämmung
- Klappläden
- Balkon
- Außenanlage

**Wirtschaftliche Wertminderungen**

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

**Nebengebäude**

kein Nebengebäude vorhanden

**Außenanlagen**

Die Freiflächen sind befestigt, entwässert und im Übrigen gärtnerisch angelegt. Auf dem Grundstück ist eine Garage mit Nebenflächen vorhanden.

**Beurteilung Objektqualität**

Durchschnittlich

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

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

---

<sup>1</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

**Untergeschoss / Keller**

Flur, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume (Arbeitsräume)

Kellertüren: durchschnittlich

Wandbeläge: verputzt und gestrichen

Bodenbeläge: Estrich auf Beton  
Fliesen

Sonderausstattung: nicht vorhanden

**Instandhaltungsstau**

augenscheinlich keine erkennbar

**Einstufung / Zustand**

durchschnittlich

**Ausstattung**

**Flur/Diele EG**

Wandbeläge: tapeziert

Bodenbeläge: Fliesen

Deckenflächen: tapeziert

Zimmertür: durchschnittliche Holztüren in Stahlzargen

Sonderausstattung: nicht vorhanden

**Instandhaltungsstau**

augenscheinlich keine erkennbar

**Einstufung / Zustand**

durchschnittlich

**Wohnzimmer**

Wandbeläge: tapeziert

Bodenbeläge: Parkett

Deckenflächen: tapeziert

Zimmertür: durchschnittliche Holztüren in Stahlzargen

Sonderausstattung: nicht vorhanden

**Instandhaltungsstau**

Schimmelbildung feststellbar

**Einstufung / Zustand**

durchschnittlich

<b>Schlafzimmer EG-OG</b>	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Parkett
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren in Stahlzargen
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
<b>Instandhaltungsstau</b>		augenscheinlich keine erkennbar
<b><u>Einstufung / Zustand</u></b>		durchschnittlich
<b><u>Badzimmer EG-OG</u></b>	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Eckbadewanne,
	Bad Sanitärobjekte:	weiße/farbige Sanitärobjekte
	Bad Fußboden:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	tapeziert
	Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
	Bad Sonderausstattung:	nicht vorhanden
<b>Instandhaltungsstau</b>		veraltete Sanitärobjekte
<b><u>Einstufung / Zustand</u></b>		leicht unterdurchschnittlich
<b><u>Küche mit Wintergarten</u></b>	Küche Fußboden:	Fliesen
	Küche Deckenflächen:	tapeziert
	Küche Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert.
	Küche Ausstattung:	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
	Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
	Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
<b>Instandhaltungsstau</b>		Schimmelbildung feststellbar
<b><u>Einstufung / Zustand insgesamt</u></b>		durchschnittlich

## Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden auf der Basis der vorgenannten Unterlagen mit Hilfe von üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF; Verhältnis BGF zu Wohn-/Nutzfläche) abgeleitet. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

## Fläche

Flächenermittlung gemäß der vorliegenden Grundrisspläne

Geschoss	Länge m	Breite m	BGF m <sup>2</sup>	NFF	WNFL m <sup>2</sup>	
Keller Teil 1	9,80	8,65	84,77	0,80	67,82	
Keller Teil 2	4,40	0,94	4,14	0,80	3,31	
Erdgeschoss Teil 1	9,80	8,65	84,77	0,80	67,82	
Erdgeschoss Teil 2	4,40	0,94	4,14	0,80	3,31	
Erdgeschoss Teil 3	4,00	2,50	10,00	0,80	8,00	
Obergeschoss	9,80	8,65	84,77	0,80	67,82	
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	9,80	8,65	84,77	0,60	50,86	
<b>Summe BGF</b>			<b>357,35</b>			
					<b>Summe WFL</b>	<b>146,94</b>
					<b>Summe NUF</b>	<b>121,99</b>

NFF= Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97% aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

### Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale ist derzeit ein signifikanter Rückgang der Transaktionsvolumina im Gesamtmarkt zu beobachten. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

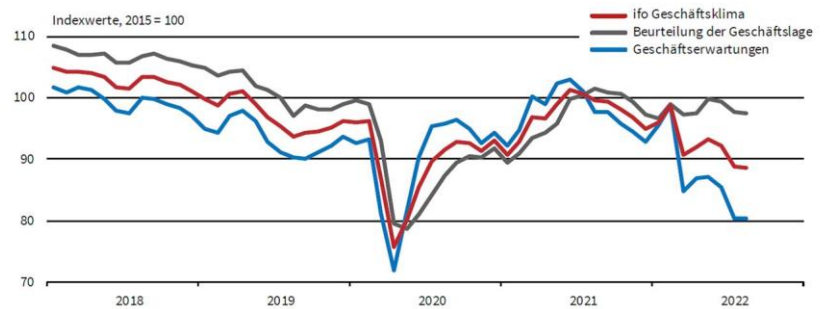
### Konjunktur

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Abwärtssog. Die jüngsten Preissprünge bei Strom und Gas werden die Kaufkraft der privaten Haushalte spürbar verringern und zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben führen. Für 2022 rechnet das IFW mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,4% (bisherige Prognose: 2, 1 %). 2023 dürfte das BIP sogar um 0,7% sinken (bisherige Prognose: 3,3%). Sofern die Preise für Strom und Gas hoch bleiben, wird die Inflation ausgehend von ihrem Rekordniveau von 8,0% im laufenden Jahr im Jahr 2023 auf 8,7% steigen (bisherige Prognose: 7,4% und 4,2%).

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist schlecht. Der ifo Geschäftsklimaindex ist im August auf 88,5 Punkte gefallen, nach 88,7 (saisonbereinigt korrigiert) Punkten im Juli. Die Unternehmen waren etwas weniger zufrieden mit den laufenden Geschäften. Der Ausblick auf die kommenden Monate blieb nahezu unverändert deutlich pessimistisch. Die Unsicherheit unter den Unternehmen bleibt hoch. Die Wirtschaftsleistung dürfte im dritten Quartal schrumpfen.

Clemens Fuest  
Präsident des ifo Instituts

**ifo Geschäftsklima Deutschland<sup>a</sup>**  
Saisonbereinigt



<sup>a</sup> Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe.  
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2022.

© ifo Institut

**ifo Geschäftsklima Deutschland** (Indexwerte, 2015 = 100, saisonbereinigt)

Monat/Jahr	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21	01/22	02/22	03/22	04/22	05/22	06/22	07/22	08/22
<b>Klima</b>	99,5	99,3	98,2	96,9	95,0	96,0	98,8	90,8	92,0	93,2	92,2	88,7	88,5
<b>Lage</b>	101,4	100,9	100,6	99,4	97,3	96,6	98,9	97,3	97,5	99,7	99,4	97,7	97,5
<b>Erwartungen</b>	97,6	97,7	95,8	94,5	92,8	95,5	98,7	84,7	86,8	87,1	85,5	80,4	80,3

Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2022.

© ifo Institut

## Bevölkerungsentwicklung

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.

## Wohnimmobilienmarkt 2. Q/2022<sup>2</sup>

Wohnimmobilien verteuerten sich um 10,1% im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Nach wie vor übertrifft in diesem Marktsegment die Nachfrage das Angebot. Treiber dieses Anstiegs war einmal mehr der Markt für selbst genutztes Wohneigentum, hier stiegen die Preise im Jahresvergleich um 11,6%. Dabei verteuerten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,1%, Eigentumswohnungen um 9,8%. Die Rahmenbedingungen veränderten sich in den vergangenen Monaten, stark steigende Kreditzinsen und Baukosten bremsten die Nachfrage. Dies wird aber seinen Ausdruck erst in den nächsten Quartalen in einer sich abflachenden Preisentwicklung finden.

Auch die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit plus 8,6% im Vergleich zum Vorjahr weiter zu. Da die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter hoch blieb und das Angebot, vor allem in den Großstädten, zu gering war, stiegen die Neuvertragsmieten um weitere 4,4%. Auf der Investoreseite nimmt die Unsicherheit durch die Mischung aussteigenden Finanzierungszinsen und Baukosten sowie der hohen Inflation zu. Dies drückte sich zuletzt aber noch nicht in den Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser aus, der Liegenschaftszinssatzindex lag 3,9% unter dem Vorjahreswert.

<sup>2</sup> Quelle: vdpResearch GmbH; INDEX Q2.2022

Die Gemengelage aus weiterhin hohen Immobilienpreisen und steigenden Zinsen kühlt den Markt im 3. Quartal 2022 ab. Die Nachfrage geht in weiten Teilen des Marktes spürbar zurück.

### Vergleichspreise

Nach vdp Research bewegen sich die Vergleichspreise für Sachwertobjekte (EFH/ZFH/DHH/RH) im Landkreis Darmstadt – Dieburg wie folgt:

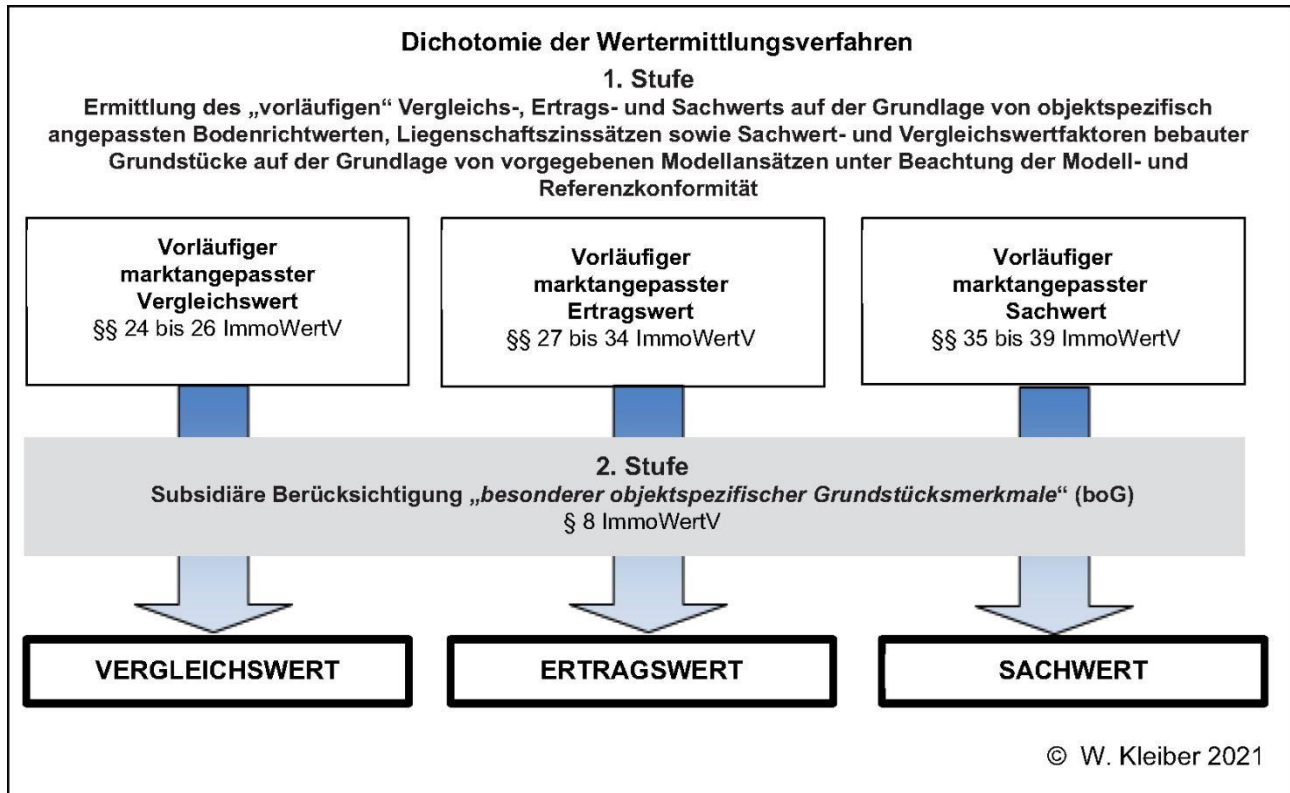
Gemeindekennziffer: 06432 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.325	4.995	4.910	4.710
	gut	4.770	4.480	4.415	4.225
	mittel	4.315	4.050	3.980	3.820
	einfach	4.160	3.900	3.845	3.670

Nach Immobilien-Kompass der Zeitschrift Capital bewegen sich die durchschnittlichen Vergleichspreise für Sachwertobjekte in Babenhausen in einer Spanne von ca. 1.768 bis 3.408 €/m<sup>2</sup> WFL.



## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



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

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

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

### Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis i. d. R. auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnder 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. Ferner werden durch den Gutachterausschuss derzeit keine geeigneten Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

### Sachwertverfahren

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

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte konnten ferner keine geeigneten

Vergleichspreise, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung gestellt werden.

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

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

### Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 95	577	390,00					Ja	225.030

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

**BODENWERT (gesamt)**

**225.030**

## Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

<b>Bodenwertermittlung</b>	Die Grundsätze der Bodenwertermittlung sind in den §§ 24, 25, 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Danach ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. 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. Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrundeliegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.	
<b>Grundlage</b>	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone <sup>4</sup>	
<b>Stichtag</b>	01.01.2022	
<b>Bodenrichtwert</b>	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 390 €/m <sup>2</sup>	
<b>Richtwertnummer</b>	Zone 2	
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohnbaufläche	
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.  Dies sind folgende Festsetzungen:	
	Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>5</sup>	keine Angaben
	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) <sup>6</sup>	keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
<b>Größe des Richtwertgrundstücks</b>	600 m <sup>2</sup>	
<b>Marktkonformer Bodenwert</b>	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien, u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung, an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	

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

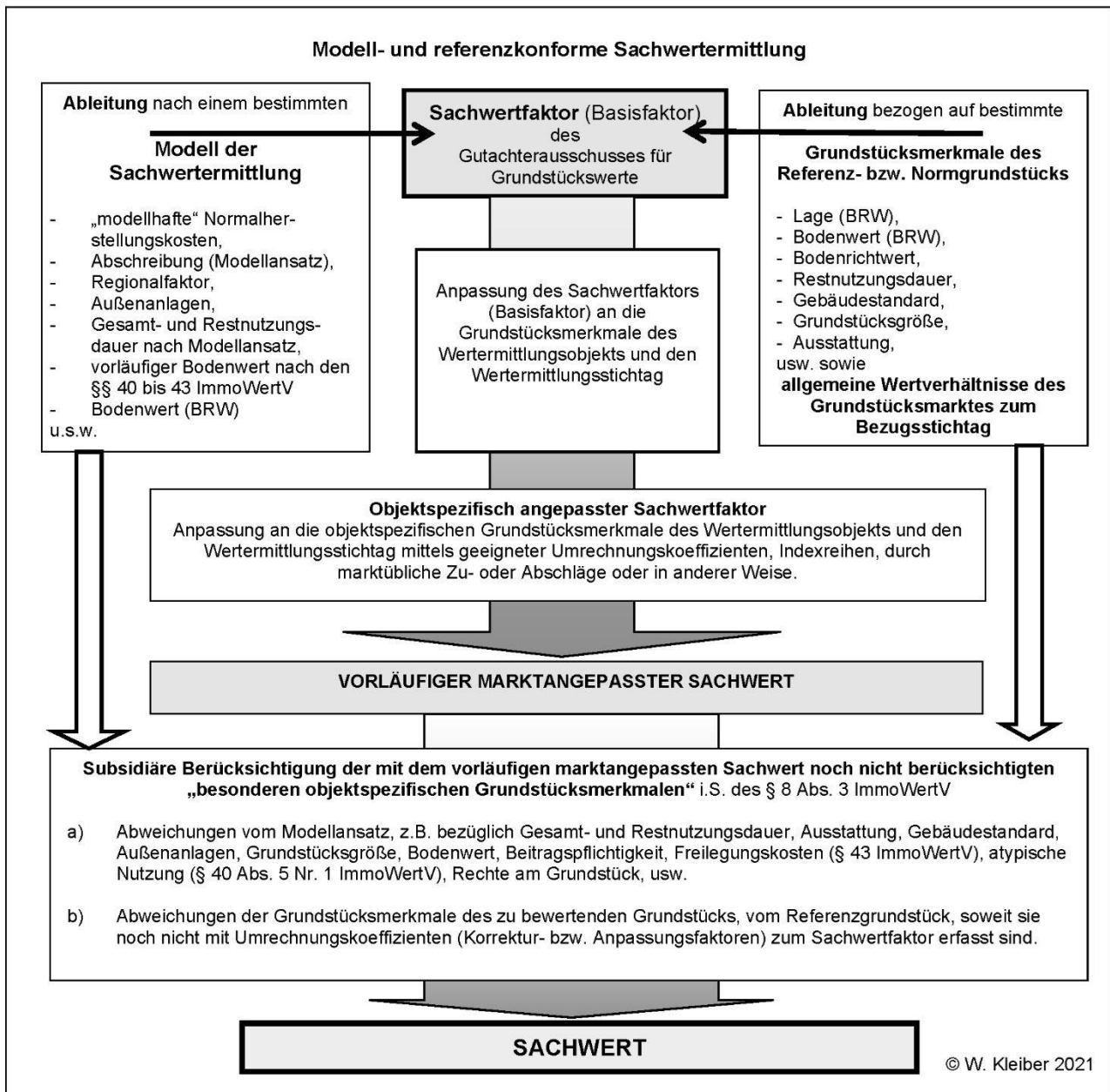
<sup>5</sup> GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

<sup>6</sup> GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

<b>Flurstücksnachvollzug</b>	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
<b>Art der Nutzung</b>	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
<b>Lage</b>	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
<b>Grundstückszuschnitt</b>	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
<b>Topografie</b>	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.
<b>Grundstücksgröße</b>	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 600 m <sup>2</sup> zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 577 m <sup>2</sup> und ist unwesentlich kleiner als das Richtwertgrundstücks. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.
<b>Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung</b>	Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.
<b>Baulandreserve</b>	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
<b>Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag</b>	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 390 €/m <sup>2</sup> .

## 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.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Grundstücksteifl. Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Doppelhaushälfte	1	1955	70	19	357,35 m² BGF	996	17,00	Linear	72,86	113.018
2	Garage mit Nebenflächen	1	1955	70	19	1,00 Stk.	15.000	17,00	Linear	72,86	4.763

Σ 117.781

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2022 = 1,6760

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>117.781 EUR</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 5.889 EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>123.670 EUR</b>
+ Bodenwert	225.030 EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>348.700 EUR</b>

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

vorläufiger Sachwert	348.700 EUR
± Marktanpassung	30,00 % 104.610 EUR
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>453.310 EUR</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Reparatur-/Modernisierungsstau	60.000 EUR
<b>Sachwert (ungerundet)</b>	<b>393.310 EUR</b>
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b>393.000 EUR</b>



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

Gebäudetyp:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	585 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	585 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,6760 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	980 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor:	1,0170 (Stand: BKI 2022)
regionalisierte Herstellungskosten:	996 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

## Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

### Volumen / Flächen (Bauwert)

Eine Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277, liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrissplan) eigenermittelt 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 Sachwert wird auf der Grundlage des einschlägigen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 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.

Die Garage mit Nebenfläche wurde mit einem pauschalen Kostenkennwert von rd. 15.000 € in Ansatz gebracht.

### Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards, Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)<sup>7</sup> indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außen Türen und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet<sup>8</sup>. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, nachfolgend berücksichtigt.

---

<sup>7</sup> Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

<sup>8</sup> Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

### **Baunebenkosten (BNK)**

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

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

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

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

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

### **Alterswertminderung**

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

Die Anlage 4 (ImmoWertV 2010) der Sachwertrichtlinie (ab 01.01.2022 § 4 ImmoWertV 2021) erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter

Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten (Anlage 2 Nummer 1 zur ImmoWertV 2021) ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen erheblichen 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 19 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 % 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 zuständig Gutachterausschuss wendet als Modellparameter keine Korrekturfaktor (= 1,0) an.

**Sachwert (Marktanpassung)**

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,27 veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
150.000	1,22	---	---	---	---	---	---	---
200.000	1,18	1,48	1,58	1,64	---	---	---	---
250.000	1,15	1,36	1,45	1,49	1,55	1,50	---	---
300.000	1,13	1,26	1,35	1,38	1,43	1,40	1,42	---
350.000	1,11	1,19	1,27	1,29	1,33	1,32	1,35	1,32
400.000	1,10	1,13	1,21	1,22	1,26	1,26	1,28	1,27
450.000	1,08	1,08	1,16	1,16	1,19	1,20	1,23	1,23
500.000	---	---	1,11	1,10	1,14	1,16	1,18	1,20
550.000	---	---	---	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17
600.000	---	---	---	1,02	1,05	1,08	1,10	1,14
650.000	---	---	---	---	---	---	1,07	1,12
700.000	---	---	---	---	---	---	---	1,10
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,08
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	25	30	33	46	57	78	65	33
Bestimmtheitsmaß R²	0,05	0,21	0,34	0,44	0,26	0,32	0,3	0,2
Standardabweichung SWF	± 0,18	± 0,26	± 0,19	± 0,2	± 0,24	± 0,17	± 0,16	± 0,14
Ø vorl. Sachwert €	272.000	275.000	297.000	345.000	361.000	378.000	420.000	534.000
Ø Grundstücksgröße m²	440	395	330	320	325	305	320	365
Ø BRW angepasst €/m²	160	245	350	455	550	655	735	935
Ø wirtschaftl. RND Jahre	43	40	39	43	39	40	40	40
Ø Standardstufe	3,2	2,9	2,8	2,9	2,9	2,8	2,9	2,6
Ø Bruttogrundfläche m²	285	300	295	280	290	275	280	280
Ø Wohnfläche m²	145	155	150	150	150	145	145	145
Ø Wert Nebengebäude €	5.500	7.400	9.000	6.500	7.400	8.000	6.900	12.200
Ø Wert Außenanlage €	9.500	8.600	8.700	9.500	8.700	8.500	8.800	9.400
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	27	29	33	39	42	45	54
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.160	2.470	2.870	3.100	3.260	3.340	3.760	4.360
Min - Max KP €/m² WF	1.160 - 2.810	1.360 - 4.110	1.360 - 5.090	1.930 - 5.090	2.000 - 4.780	2.110 - 4.570	2.350 - 6.000	3.350 - 6.740
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021								

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022, Seite 110

Unter Einbeziehung objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und den Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes mit 1,30 berücksichtigt.

**Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale  
Bauschäden / Baumängel <sup>9</sup>**

Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind i. d. R. durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ein Baumangel stammt per Definition aus der Bauzeit, Schäden (Reparaturstau) entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, eines schädigenden Ereignisses (Wasser, Feuer etc.), durch unterlassene Instandhaltung bzw. Alterung oder eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) und bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht.

Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden (Instandsetzungsstau) nach den am Qualitätsstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode<sup>10</sup>, gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden<sup>11</sup>. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen. Dies wird dies dadurch zum Ausdruck gebracht, dass Baumängel und Bauschäden nur zu berücksichtigen sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert zur Folge. Bei älteren Gebäuden hat ein gewisser Instandhaltungsstau keine Wertminderung zur Folge. Lediglich bei erheblichem Instandsetzungsstau wirkt sich dieser auf den Verkehrswert des Grundstücks aus, allerdings auch dann nicht in Höhe der Schadensbeseitigungskosten, sondern mit einem geringeren Wert.

Welcher Verfahrensweg zur Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden sachgerecht ist, muss insofern unter Berücksichtigung des Einzelfalls, eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers sowie des Marktgeschehens nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt werden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht soweit augenscheinlich feststellbar für nachfolgende Gewerke ein Reparatur-/Modernisierungsstau:

- teilweise Schimmelbildung
- undichte Fenster im Wintergartenbereich
- Sanitäranlagen (veraltet)
- Fassade
- Dacheindeckung und -dämmung
- Klappläden
- Balkon
- Außenanlage

<sup>9</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

<sup>10</sup> BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, NJW 1961, 1860 = EzGuG 19.6.

<sup>11</sup> Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Abschnitt 1 ImmoWertV: 6.2.2 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

## Verfahrensweg

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand dadurch berücksichtigt, dass zunächst der vorläufige, Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein **(fiktiv)** ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser vorläufige, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung im zweiten Schritt nachträglich in Abzug gebracht wird.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei kann

- a) auf absolute Kostenkennwerte oder
- b) auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten

zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus den Gründen der Systemkonformität der Heranziehung von Prozentsätzen der Gebäudeherstellungskosten (prozentuale Wertanteile) der Vorzug zu geben. Diese werden wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten	416.426 €
geschätzter Mangel	50,00%
geschätzte Kosten	208.213 €
Alterswertminderung	72,86 %
alterswert geminderte Kosten	56.509 €
rd.	60.000 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ zu rd. 208.213 € ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschläge wird in marktgerechter Höhe mit rd. 60.000 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

## 9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	225.030
	Sachwert	393.000
<hr/>		
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>390.000</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	2.650
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	146,94m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	146,94m <sup>2</sup>

---



**Wertermittlung** für das Grundstück Justus-Arnold-Str. 19  
64832 Babenhausen . Hess

**Wertermittlungsstichtag** 08.11.2022

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:

**390.000 EUR**

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

**Anmerkungen**

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

Heusenstamm, 06.01.2023

Oliver M.Margraf

## 10. Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

Straßenansicht:



Straßenansicht:



Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



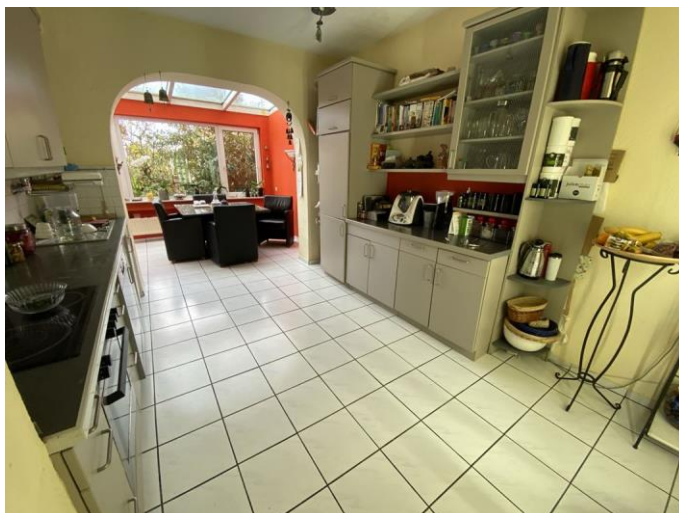
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



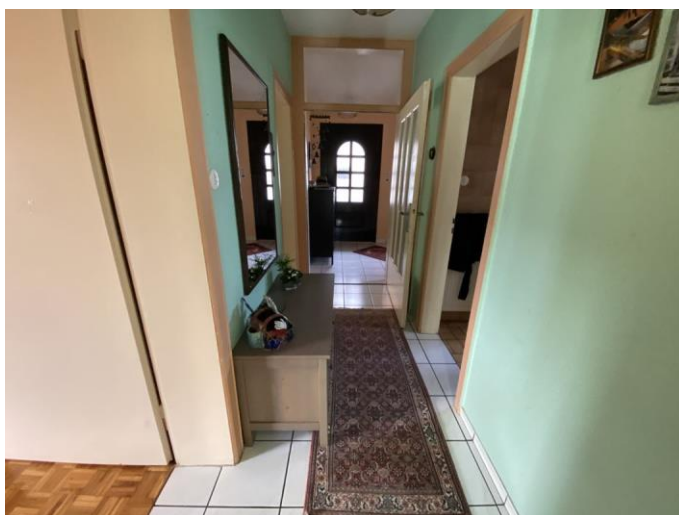
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



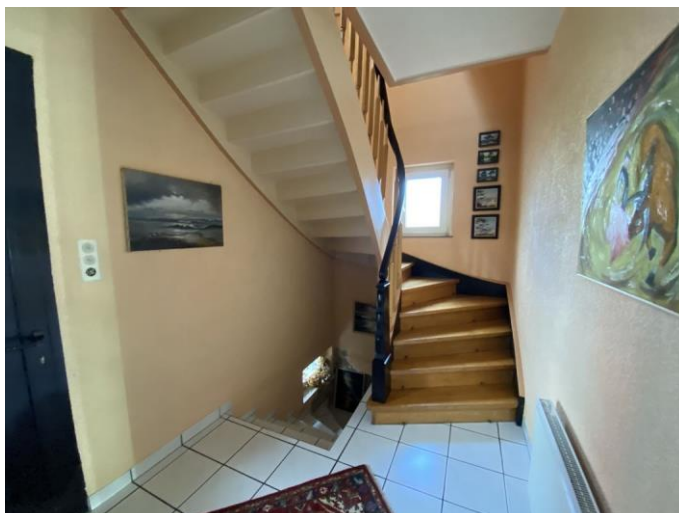
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



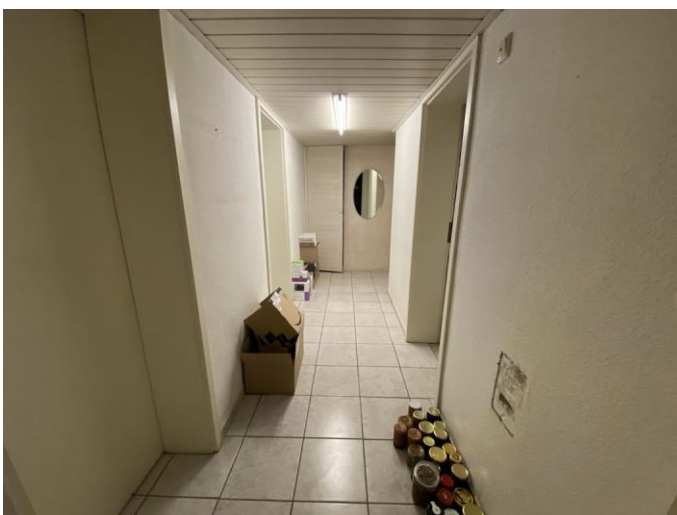
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:





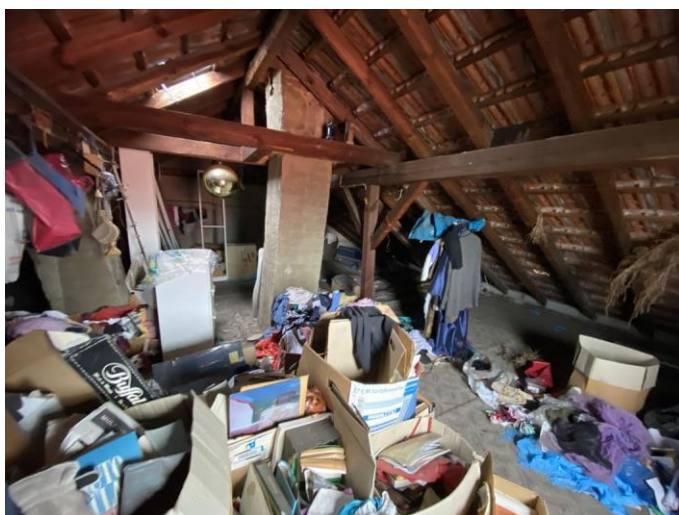
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

**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. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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

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

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

**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).

**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).

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

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

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
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
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
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)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## Literaturverzeichnis

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

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

**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.

## 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.

## 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 mit Hilfe 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- bzw. Abschläge berücksichtigt.

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

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

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

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinsten 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 mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Brutto-rauminhalt (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 allgemein gültige 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 so ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe 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 selbständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

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

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

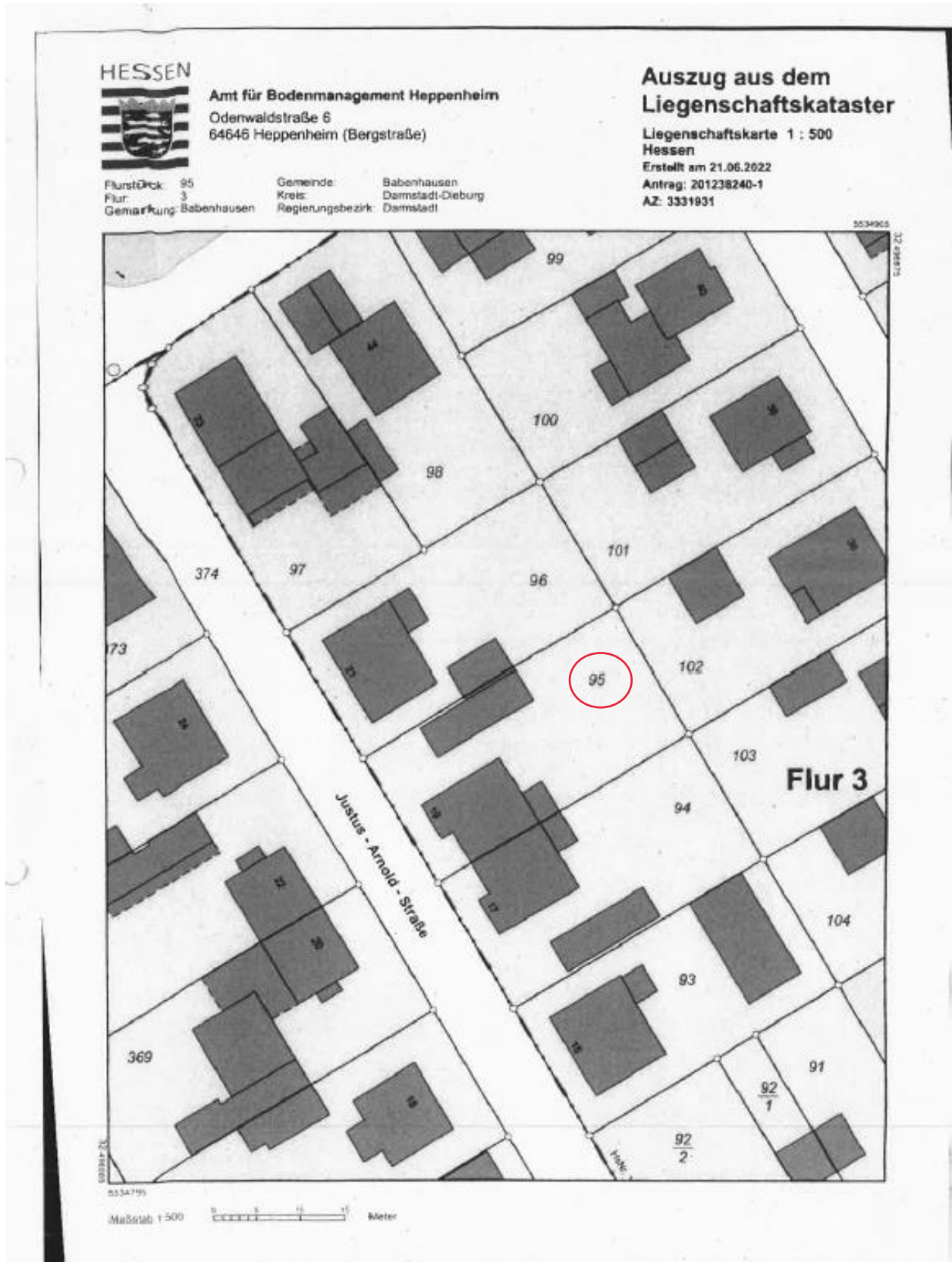
### **Vergleichswertermittlung**

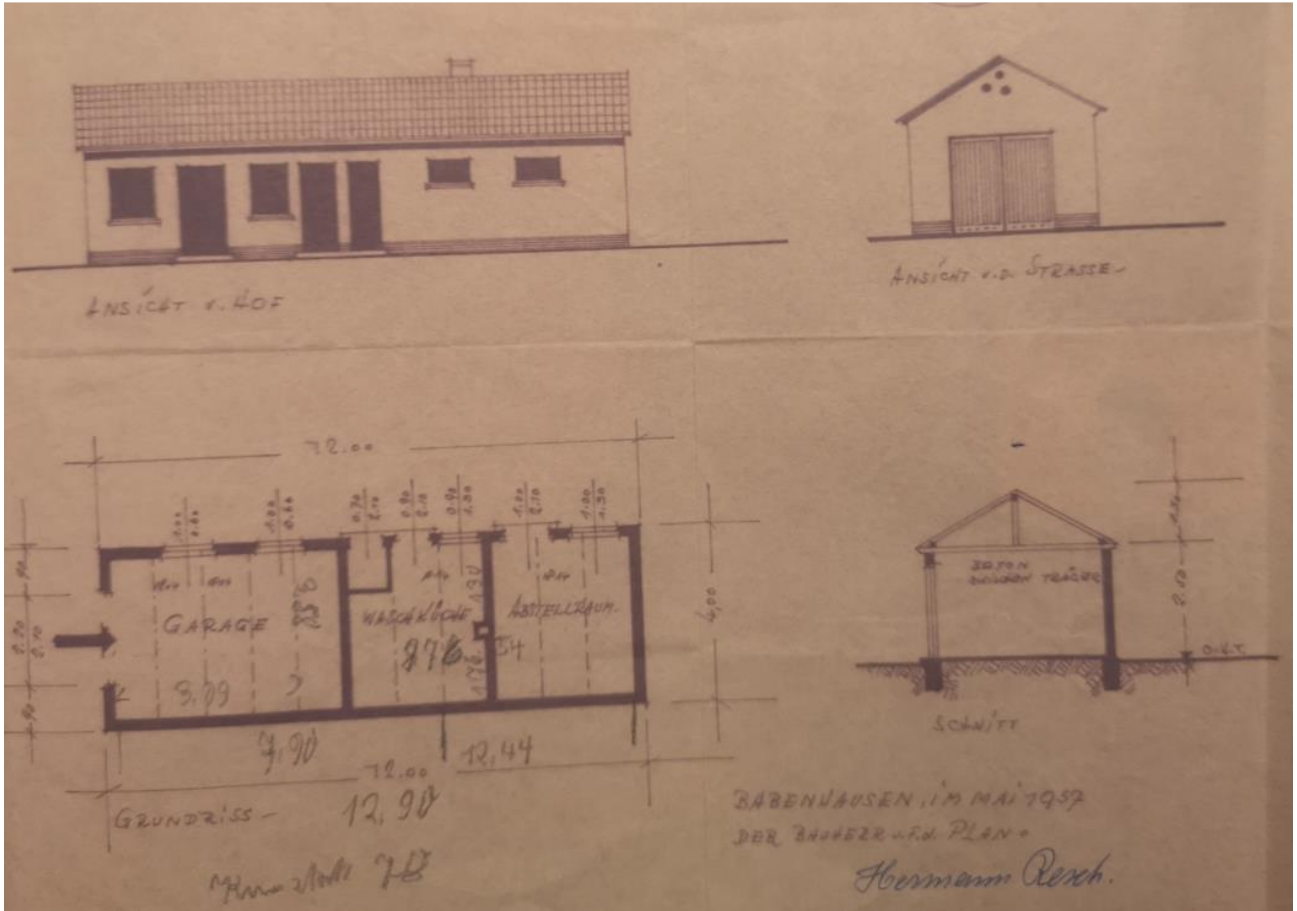
Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – 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.

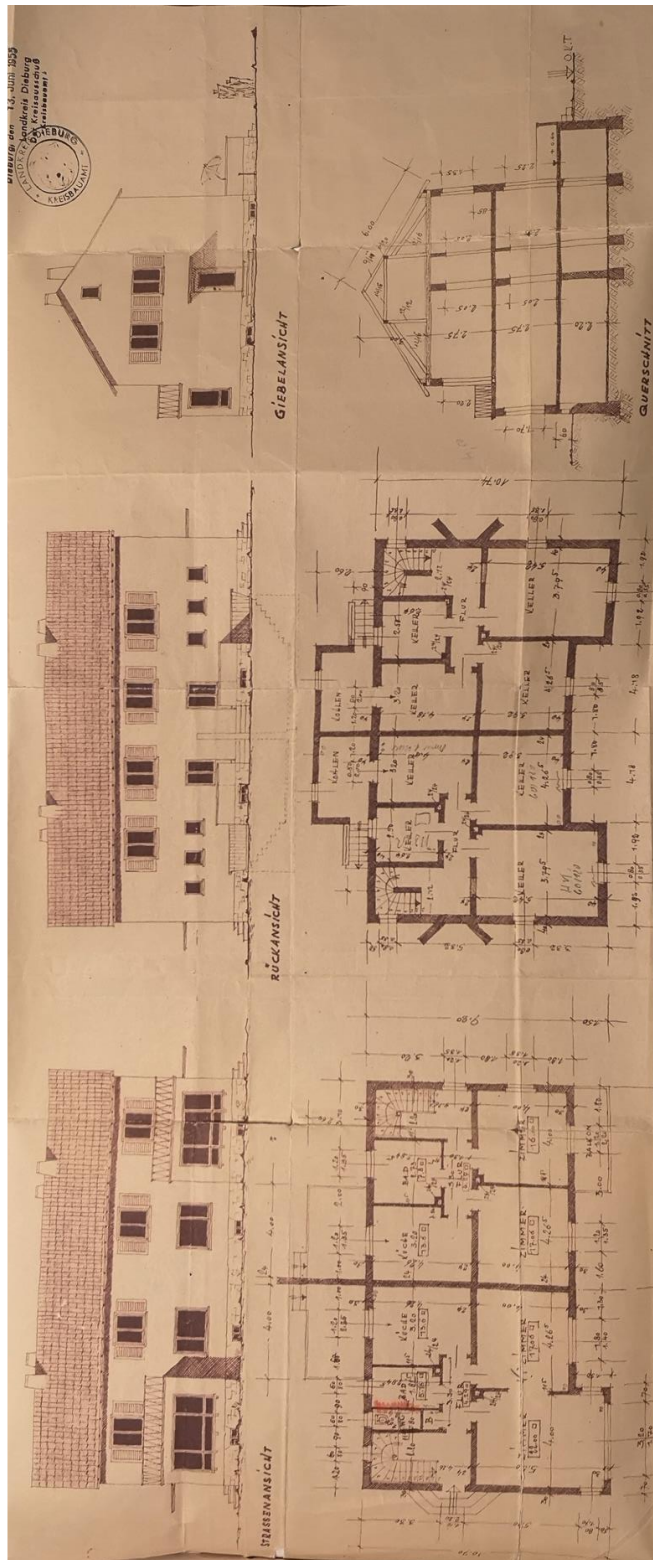
In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

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

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)







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