



Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000002

Einfamilienhaus (freistehend)

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| PLZ, Ort | 61267 Neu-Anspach |
| Straße | Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 9 |
| Bundesland | Hessen |
| Auftraggeber | Amtsgericht Bad Homburg v.d.H. |
| Aktenzeichen | 61 K 45/25 |
| Gutachter/in | Oliver M. Margraf |
| Wertermittlungstichtag | 23.01.2026 |
| Qualitätstichtag | 23.01.2026 |



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

390.000 EUR

23,7-fache Jahresrohertrag
2.260 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 67 Seiten mit 92722 Zeichen (104284 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 628 m² großen Grundstück (Flurstück 136/1) in guter Lage von Neu-Anspach (Hochtaunuskreis).

Das Grundstück ist bebaut mit einer ca. 1969 erstellten Wohnimmobilie. Das Einfamilienhaus wurde unter Satteldach in Massivbauweise errichtete, das unterkellerte eingeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem verfügt über ca. 172,32 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als schlecht einzustufen. Eine durchgreifende Modernisierung i. S. d. § 559 BGB seit der Bezugsfertigkeit konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden. Neben den altersbedingten Abnutzungserscheinungen besteht ein Reparaturstau.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

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

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

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

| | | Marktwert |
|------------------|------------------------|------------------|
| | | § 194 BauGB |
| Werte | Bodenwert | 282.600 |
| | Sachwert | 392.000 |
| Marktwert | Ableitung vom Sachwert | 390.000 |

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
21. Mai 2025
Amtsgericht Bad Homburg
Ansbach

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

| Lfd. Nr.: | Flur: | Flurstück: | Fläche: |
|-----------|-------|------------|-----------------------|
| 1 | 29 | 136/1 | 628,00 m ² |

Grundstückskennzahlen

| | Hauptfläche: m ² x EUR/m ² | Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ² | Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
|--------------------|---|---|---|----------------------|-------------|
| Flurstück 136/1 | 628 450,00 | | | Ja | 282.600 EUR |

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten 628,00 m²
628,00 m²

Gebäudekenndaten

| | Baujahr: | GND: | RND: | Gebäudemaß / Anzahl: |
|-----------------|----------|----------|----------|---------------------------|
| Einfamilienhaus | 1969 | 70 Jahre | 13 Jahre | 384,30 m ² BGF |
| Garagen | 1969 | 70 Jahre | 13 Jahre | 29,19 m ² BGF |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung..... | 5 |
| 2. | Grundlagen der Wertermittlung | 5 |
| | Ortstermin und Besichtigung | 7 |
| | Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen..... | 7 |
| 3. | Grundbuch, Rechte und Belastungen | 8 |
| | Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II | 8 |
| 4. | Beschreibung und Beurteilung | 9 |
| | Lagebeschreibung | 9 |
| | Grundstücksbeschreibung | 11 |
| | Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. | Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt | 17 |
| 6. | Beschreibung der Wertermittlungsverfahren..... | 20 |
| | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 21 |
| 7. | Ermittlung des Bodenwertes | 22 |
| | Methodik der Bodenwertermittlung..... | 22 |
| | Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung..... | 23 |
| 8. | Ermittlung des Sachwertes..... | 26 |
| | Methodik der Sachwertermittlung..... | 26 |
| | Sachwertermittlung..... | 27 |
| | Bewertungsparameter der Sachwertermittlung | 31 |
| 9. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)..... | 39 |
| 10. | Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)..... | 42 |
| 11. | Fragen des Amtsgerichts | 44 |
| 12. | Anlagenverzeichnis | 45 |
| | Fotodokumentation..... | 45 |
| | Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)..... | 53 |
| | Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung..... | 58 |
| | Wesentliche rechtliche Grundlagen..... | 62 |
| | Abkürzungsverzeichnis | 63 |
| | Literaturverzeichnis | 65 |

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

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

Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

Beschreibungen

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

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

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

Verwendung des Gutachtens

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

Hinweis

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

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 23.01.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde vom Sachverständigen am 23.01.2026 gemeinsam mit der Eigentümerin besichtigt. Das Objekt konnte hierbei im erforderlichen Umfang von innen und außen in Augenschein genommen werden. Während des Ortstermins fertigte der Sachverständige handschriftliche Notizen an, erstellte mittels Diktiergerät ein mündliches Protokoll und nahm Fotografien zur Dokumentation des Istzustands auf.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens beruhen ausschließlich auf den vorgelegten und eingeholten Unterlagen sowie auf der Inaugenscheinnahme. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Feststellungen allein auf der Inaugenscheinnahme beruhen. Es wird vorausgesetzt – ohne eigene Prüfung durch den Sachverständigen –, dass bei Errichtung der baulichen Anlagen sowie bei späteren Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen die einschlägigen Vorschriften, DIN-Normen sowie die Vorgaben der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten wurden.

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: |
|-------------------------------|-----------|
| Ansichten | vorhanden |
| Auskunft Altlastenverzeichnis | vorhanden |
| Auskunft Baulastenverzeichnis | vorhanden |
| Auskunft Bauplanungsrecht | vorhanden |
| Flurkarte | vorhanden |
| Flächenberechnungen | vorhanden |
| Grundbuchblatt | vorhanden |
| Grundrissplan | vorhanden |
| Grundstücksmarktbericht | vorhanden |

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 21. Mai 2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche m ² |
|------|-------|----------------|-----------|------|-----------|--------------------------|
| | 2900 | 1 | Ansbach | 29 | 136/1 | 628,00 |

Gesamtfläche 628,00 m²
davon zu bewerten: 628,00 m²

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 21. Mai 2025 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht

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

| Band / Blatt | Lfd. Nr. Abt. II | Lfd. Nr. BV | Flurstück | Eintragung | Bemerkung | Wert EUR |
|-----------------|---------------------|----------------|-----------|------------|--|-------------|
| 2900 | | 1 | 136/1 | | Keine wertbeeinflussenden Eintragungen | |

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geographische Zuordnung

Gut

Die Stadt Neu-Anspach (Grundzentrum) liegt im südhessischen Hochtaunuskreis innerhalb des Regierungsbezirks Darmstadt. Die Kommune ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Neu-Anspach umfasst die vier Stadtteile Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld. Sie ist die einzige Gemeinde des Landkreises, die ausschließlich an andere kreisangehörige Kommunen grenzt (Usingen, Wehrheim, Schmitten im Taunus und Bad Homburg v. d. Höhe).

Überregionale Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung der Stadt Neu-Anspach ist als durchschnittlich bis gut zu bewerten.

- **Autobahn:** Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur Bundesautobahn 661 (AS 3 Oberursel-Nord) befindet sich in einer Fahrstrecke von ca. 14 km. Die Bundesautobahn 5 (AS 16 Friedberg) wird nach einer Fahrstrecke von ca. 18 km erreicht.
- **Bahn/ÖPNV:** Die Stadt verfügt über einen eigenen Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Am Bahnhof Neu-Anspach verkehrt die RMV-Linie 15 (Taunusbahn) mit direkten Verbindungen nach Bad Homburg v. d. Höhe, Frankfurt am Main, Grävenwiesbach und Brandobberndorf. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Buslinien.
- **Flughafen:** Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über eine Fahrstrecke von ca. 35 km erreichbar, die Luftlinie beträgt ca. 27,2 km.

Strukturdaten

- **Einwohnerentwicklung:** Die Bevölkerungszahl beläuft sich nach dem Zensus 2022 auf 14.512 Einwohner (Stand 31.12.2022).
- **Kaufkraft und Einzelhandel:** Der allgemeine Kaufkraftindex liegt mit 114,6 (2024) deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Der Einzelhandelskaufkraftindex beträgt 109,3. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 88,6, was auf moderate Kaufkraftabflüsse in umliegende Zentren (z. B. Bad Homburg) schließen lässt. Der Einzelhandelsumsatz pro Kopf ist statistisch nicht separat erfasst.
- **Arbeitsmarkt und Pendlersaldo:** Die Arbeitslosenquote liegt bei einem unterdurchschnittlichen Wert von 4,3 %. Neu-Anspach ist eine klassische Wohnsitzgemeinde. Dem stehen 1.986 Einpendler und 4.987 Auspendler gegenüber, woraus ein negativer Pendlersaldo von -3.001 resultiert.
- **Steuerhebesätze:** Der Gewerbesteuer-Hebesatz liegt bei 380 v.H. (Satzung 2025). Der Hebesatz für die Grundsteuer B wurde mit der Hebesatzsatzung 2025 auf 1.050 v.H. angepasst (zuvor 758 v.H. im Jahr 2024).
- **Wohnimmobilienmarkt:** Spezifische Strukturdaten des örtlichen Immobilienmarktes (Wohnungsbestand,

Baugenehmigungen, Durchschnittsmieten in €/m² mtl.) liegen für den Stichtag mangels Veröffentlichung lokaler Marktberichte nicht vollumfänglich vor und können nicht beziffert werden.

Mikrolage

Gut

Objektumfeld

Das Bewertungsobjekt (Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 9, Neu-Anspach) befindet sich in einer innerstädtischen, durch Wohnnutzung geprägten Lage. Das Objektumfeld besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Die Bebauungsdichte ist moderat, das Straßenbild ist intakt und der Zustand der Umgebungsbebauung ist als gepflegt einzustufen.

Versorgungsmöglichkeiten

Die Infrastruktur am Standort gewährleistet eine sehr gute Nahversorgung. Im Nahbereich sind diverse Lebensmitteleinzelhändler ansässig (unter anderem EDEKA, REWE, Lidl und ALDI Süd). Die medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie ein lokales Ärztezentrum abgedeckt. Das Bildungsangebot umfasst Grundschulen sowie die weiterführende Adolf-Reichwein-Schule. Die Naherholungsqualität ist durch Zugänge zu den Wald- und Naturflächen des Taunus sowie zum Freilichtmuseum Hessenpark als hoch einzustufen.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen (z. B. Geräusch- oder Geruchsemissionen durch Industrie) festgestellt.

Parkplatzsituation

Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt, jedoch verfügen die meisten Grundstücke über eigene Stellplätze oder Garagen.

Hochwassergefährdung

Gemäß ZÜRS Geo liegt das Grundstück in der Hochwasser-Gefahrenklasse 1 (sehr geringe Gefährdung – statistisch seltener als einmal in 200 Jahren).

Zusammenfassende Lagebeurteilung

Die Infrastruktur am Standort gewährleistet eine sehr gute Nahversorgung. Im Nahbereich sind diverse Lebensmitteleinzelhändler ansässig (unter anderem EDEKA, REWE, Lidl und ALDI Süd). Die medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie ein lokales Ärztezentrum abgedeckt. Das Bildungsangebot umfasst Grundschulen sowie die weiterführende Adolf-Reichwein-Schule. Die Naherholungsqualität ist durch Zugänge zu den Wald- und Naturflächen des Taunus sowie zum Freilichtmuseum Hessenpark als hoch einzustufen.

Die Mikrolage des Bewertungsobjekts in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße ist als gute Wohnlage einzustufen. Sie weist eine durchgrünte Bebauungsstruktur, ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie eine umfassende lokale Infrastruktur auf. Die kurze Distanz zu Schulen, Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs ist vorteilhaft. Insgesamt bietet der Standort ein hohes Potenzial für die Wohnnutzung mit Fokus auf ein ruhiges Wohnumfeld bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Arbeitsplatzzentren im Rhein-Main-Gebiet. Insgesamt bietet der Standort ein hohes Potenzial für die Wohnnutzung mit Fokus auf ein ruhiges Wohnumfeld bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Arbeitsplatzzentren im Rhein-Main-Gebiet.

Grundstücksbeschreibung

| | |
|--|--|
| Grundstücksmerkmale | <p>Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung insbesondere folgende Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Lage und Strukturmerkmale• Maß der baulichen Nutzung• Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand• Topografie, Grundstückszuschnitt und Zuwegung• Planungsrechtliche Rahmenbedingungen• Öffentlich-rechtliche sowie dingliche und gesetzliche Beschränkungen |
| Flurstücksnachvollzug | <p>Der Flurstücksbestand ist anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und des amtlichen Lageplans eindeutig nachvollziehbar.</p> |
| Grundstücksform-/zuschnitt | <p>regelmäßig</p> |
| Straßenfront | <p>ca. 21 m (entlang der Erschließungsstraße)</p> |
| Mittlere Grundstückstiefe | <p>ca. 30 m</p> |
| Topografische Lage | <p>von der Erschließungsstraße leicht ansteigend</p> |
| Höhenlage zur Straße | <p>Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.</p> |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten | <p>Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.</p> |
| Erschließung | <p>Eine konkrete Auskunft zu etwaigen noch offenen Erschließungsbeiträgen liegt nicht vor. Nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsübliche, historisch ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten sowie abgabenrechtlichen Verpflichtungen gemäß BauGB und KAG beglichen sind.</p> |
| Altlastenverdacht | <p>Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine bodenphysikalische Untersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten geben kann.</p> <p>Eine amtliche Auskunft zur Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor..</p> |
| Bodenbeschaffenheit | <p>Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.</p> |

| | |
|--|--|
| Baulasten | Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind 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 | Eintragungen zu Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren sind in Abteilung II des Grundbuchs nicht vermerkt. Ohne weitergehende Prüfung wird unterstellt, dass das Grundstück nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist. |
| Denkmalschutz | Gemäß Internetrecherche (www.denkmalpflege-hessen.de) wird das Bewertungsgrundstück in der Denkmalliste nicht aufgeführt. |
| Bebauungsplan | <p>Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegen nicht vor.</p> |
| Mögliche bauliche Erweiterbarkeit | <p>Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts nach § 30 BauGB keine wesentliche weitere Bebauung denkbar.</p> <p>Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.</p> |
| Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität) | 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 oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Lage können jedoch landestypische oder nachbarschaftsbezogene Rechte (z. B. Wege-rechte, Grenznutzungen) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Belastungen ortsüblich sind und den Wert nicht wesentlich beeinflussen. Sollte sich herausstellen, dass wertbeeinflussende Rechte oder Lasten bestehen, wäre das Gutachten entsprechend zu korrigieren. |

Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss unter einem Satteldach. Das Gebäude wurde im Jahr 1969 errichtet und in der Folgezeit um einen Garagenanbau ergänzt. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 172,32 m², die Brutto-Grundfläche des Hauptgebäudes auf rund 384 m². Das Wohngebäude befindet sich auf einem 628 m² großen Grundstück (Flurstück 136/1) in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 9 in 61267 Neu-Anspach (Hochtaunuskreis). Der allgemeine Ausstattungs- und Unterhaltungszustand des Hauptgebäudes ist als schlecht einzustufen. Eine durchgreifende Modernisierung im Sinne des § 559 BGB fand seit der Bezugsfertigkeit augenscheinlich nicht statt. Neben altersbedingten Abnutzungserscheinungen ist ein deutlicher Reparaturstau festzustellen.

1 Einfamilienhaus:

| | |
|----------------------------------|--|
| Gebäudeart nach NHK: | 1.11 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt. |
| Dachgeschoss: | Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut) |
| Erd- / Obergeschosse: | Erd-, Obergeschoss |
| Kellergeschoss: | Keller (100% unterkellert) |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Baujahr (ggf. fiktives Baujahr): | 1969 |
| Ausstattungsstufe: | einfach (1,84) |
| Gebäudemaaß / Anzahl: | 384 m ² BGF |

Konstruktion

Das Einfamilienhaus wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen als Typenhaus (Typ K 830) des Herstellers Alpine-Holzindustrie konzipiert. Die tragenden Außenwände wurden in Mantelbetonbauweise unter Verwendung von „Iso-span“-Schalungssteinen und Füllbeton errichtet. Die inneren Trennwände sind in Abhängigkeit der statischen Erfordernisse massiv oder in Leichtbauweise ausgeführt.

Die Kellerdecke ist als Massivdecke ausgebildet. Bei der Geschossdecke über dem Erdgeschoss handelt es sich um eine Holzdecke. Die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes ist als zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl ausgeführt. Der Schornstein wurde als Fertigteilkamin in das Tragwerk integriert.

Der im Jahr 1994 genehmigte Anbau an die bestehende Garage (Abstellraum) wurde ausweislich der Bauvorlagen mit einem Flachdach errichtet. Die Außenwände erhielten einen weißen Silikatputz.

Die vertikale Erschließung zwischen den Geschossen des Hauptgebäudes erfolgt über massive Treppenläufe mit entsprechenden Steinbelägen.

Spezifische Materialkennwerte zu den Fundamenten, zur genauen Ausführung der Bauwerksabdichtung des Hauptgebäudes gegen das Erdreich sowie zur detaillierten Dämmstoffstärke sind unbekannt.

Außenbereich, Außenanlagen, Fassade, Dach, Fenster

Die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks besteht aus einer niedrigen Ziermauer mit Verblendmauerwerk sowie einem zweiflügeligen Metalltor. Die Zufahrt ist mit grauem Betonsteinpflaster befestigt und führt zu einer in den unteren Baukörper integrierten Doppelgarage mit Klinkerfassade und zwei Schwingtoren. Der Vorgarten ist mit Rasenflächen und eingewachsenem Gehölzbestand, darunter ein dominanter Nadelbaum, angelegt. Der rückwärtige Gartenbereich ist durch Maschendrahtzäune eingefriedet und umfasst eine Rasenfläche, vereinzelt Gehölze sowie ein Holzgartenhaus. An der Gebäuderückseite befindet sich eine befestigte, teilweise überdachte Terrassenfläche. Über der Garage ist ein Balkon mit schmiedeeisernem Geländer ausgebildet.

Die Fassade des Wohnhauses ist überwiegend verputzt und weiß gestrichen. Die rückwärtige Giebelseite weist im unteren Bereich eine hellgelbe Farbgebung auf. Sockelbereiche und der Hauseingangsbereich sind teilweise mit Riemchen verblendet. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach ausgeführt und mit dunklen Dachpfannen eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

Der Hauseingang ist über eine Freitreppe mit Granitstufen und ein Podest erreichbar. Die Hauseingangstür besteht aus weißem Kunststoff mit drei satinierten Lichtausschnitten und einem Edelstahlstoßgriff. Bei den Fenstern handelt es sich augenscheinlich um helle Kunststofffenster, die mit außenliegenden Rollläden ausgestattet sind.

Grundrissgestaltung

Die funktionale Gliederung des Gebäudes erstreckt sich über das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss (in den Planunterlagen als Obergeschoss bezeichnet). Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen Windfang, eine Diele, eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC beziehungsweise einen Abstellraum. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt laut Planunterlagen über einen Flur, ein Wohnzimmer, eine zweite Küche, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Diese Raumaufteilung ermöglicht potenziell die Nutzung als Zweifamilienhaus. Das Untergeschoss beherbergt die haustechnischen Anlagen, bestehend aus einem Heizungsraum und einem Tankraum, sowie weitere Flur- und Lagerflächen. Die vertikale Erschließung der Ebenen erfolgt über ein massives Treppenhaus mit Natursteinstufen.

Ausstattungsdetails nach Geschossebene

Untergeschoss: In dieser Ebene befindet sich die haustechnische Anlage. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine ältere Öl-Zentralheizung (Fabrikat Medioterm mit Riello-Brenner). Im separaten Tankraum sind entsprechende Öllagertanks untergebracht. Die Wandoberflächen sind in den untergeordneten Räumen teilweise verputzt und gestrichen, die Fußböden weisen eine einfache Beschichtung auf.

Erdgeschoss: Die Bodenbeläge in den Wohnräumen variieren zwischen Teppichboden, Parkett im Fischgrätmuster sowie PVC- oder Linoleumbelägen. Die Wand- und Deckenoberflächen sind verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzpaneelen verkleidet oder weisen abgewohnte Tapetenbestände auf. Die Innentüren sind überwiegend als glatte Holzfurniertüren mit Strukturglaseinsätzen ausgeführt. Die Küche ist mit einem baujahrestypischen Fliesenspiegel und einem einfachen Bodenbelag ausgestattet. Das Badezimmer entspricht dem gestalterischen Stil des Baujahres und ist raumhoch mit ornamentierten Fliesen versehen. Die Sanitärausstattung umfasst eine farbige Badewanne, ein Doppelwaschbecken, ein Stand-WC sowie ein Bidet.

Dachgeschoss: Die Räume weisen Dachschrägen auf, welche teilweise mit Holzpaneelen verkleidet sind. Die natürliche Belichtung und Belüftung erfolgt über Giebelfenster und Dachflächenfenster. Als Bodenbeläge sind vorwiegend Teppich- und Kunststoffböden verlegt. Ein Raum ist mit einer einfachen, freistehenden Spüleinheit ausgestattet.

In sämtlichen Geschossen ist ein weitreichender, altersbedingter Instandhaltungs- und Reparaturstau der Innenausstattung ersichtlich.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und entspricht den Anforderungen an ein Wohnhaus der späten 1960er Jahre. Die Innenausstattung des Gebäudes ist insgesamt als einfach und veraltet einzustufen. Sie entspricht in weiten Teilen dem Ursprungsbaujahr 1969. Ein nennenswerter Modernisierungsgrad ist weder an der äußeren Gebäudehülle noch in den Innenräumen feststellbar. Die haustechnischen Anlagen, die Sanitärinstallationen sowie die optische Raumausstattung haben ihre übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht oder überschritten. Die energetische Situation ist anhand der sichtbaren Installationen und Bauteile als unzureichend zu bewerten und entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Zusammenfassend befindet sich das Gebäude in einem schlechten Unterhaltungszustand. Um das Objekt an zeitgemäße Wohnbedürfnisse und aktuelle energetische Standards heranzuführen, ist von einem umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsaufwand auszugehen.

Instandhaltungstaus

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Orts-termin und soweit visuell feststellbar nachfolgender aufgestauter Instandhaltungsbedarf:

- Überalterung der Dacheindeckung und Dachentwässerung
- Überalterung der Putz- und Anstricharbeiten an der Fassade
- Sanierungsbedarf an den Außenanlagen, Terrassenflächen und Einfriedungen
- Überalterung der Heizungsanlage
- Überalterung der Sanitärinstallationen und der Sanitärprojekte
- Vollständiger Erneuerungsbedarf der Bodenbeläge, Wandbeläge und Deckenbeläge
- Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf der Innentüren
- Altersbedingter Erneuerungsbedarf der Leitungssysteme (Elektro, Wasser, Abwasser)
- Energetischer Sanierungsbedarf im Bereich der Gebäudehülle, der Dämmung und der Verglasungen

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen. Der aufgestaute Instandhaltungsbedarf sowie der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ergebende energetische Nachrüstungsbedarf werden durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des Paragraphen 8 Absatz 2 ImmoWertV berücksichtigt. Weitere wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Flächennachvollzug

Die Flächen (Wohn- und Nutzflächen) wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, anhand der Grundrisspläne plausibilisiert und als plausibel bewertet. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen war zur Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Ein genereller Abzug für Wandputz in Höhe von 3 % ist nach der Definition der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht mehr vorgesehen. Es wird angenommen, dass die entnommenen Flächenangaben der Definition der Wohnfläche gemäß WoFIV entsprechen.

Es wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung¹

Der deutsche Immobilienmarkt hat im Jahr 2025 seine Erholungsphase nach der Zinswende fortgesetzt. Die Immobilienpreise verzeichneten über alle vier Quartale hinweg Anstiege und wuchsen im Gesamtjahr um 4,0%, nachdem sie im Vorjahr um 1,8% gestiegen waren. Der vdp-Index erreichte zum Jahresende 185,6 Punkte.

Wohnimmobilienmarkt

- Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Vergleich zum Schlussquartal 2024 um 4,2%.
- Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung waren Mehrfamilienhäuser mit einem Preisanstieg von 5,3% im Vorjahresvergleich.
- Selbst genutztes Wohneigentum verzeichnete ein moderates Wachstum von 3,0%.
- Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern zogen im vierten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,5% an.
- Die Renditen sanken auf Jahressicht um 1,7%, da das Mietwachstum geringer ausfiel als der Preisanstieg.

Wohnimmobilien in den Top 7-Metropolen

- In den sieben größten deutschen Städten fiel das Preiswachstum mit durchschnittlich 4,7% gegenüber dem Vorjahresquartal etwas höher aus als im Bundesdurchschnitt.
- Frankfurt am Main wies mit 5,7% die höchste Wachstumsrate auf, während Stuttgart mit 2,2% den geringsten Anstieg verzeichnete.
- Die Renditen in den Ballungsräumen sanken im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um durchschnittlich 1,4%.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt ist weiterhin durch eine Phase struktureller Unsicherheit geprägt. Geopolitische Spannungen, eine stagnierende Konjunktur sowie das Niveau der Finanzierungs- und Baukosten dämpfen die Investitionsbereitschaft. Dies führt insbesondere im Neubausektor zu signifikanten Rückgängen, da viele Projektentwicklungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Gleichzeitig indizieren die moderaten Zuwächse bei Preisen und Mieten – primär in den Metropolregionen – eine robuste Grundnachfrage bei gleichzeitig limitiertem Angebot. Es ist eine zunehmende Marktdifferenzierung nach Lage, Nutzungsart und Objektqualität festzustellen. Der Markt ist von einer dynamischen in eine selektive Phase übergegangen, in der die Parameter Standortqualität und Finanzierungsstruktur als entscheidende Erfolgsfaktoren fungieren.

¹ Quelle: vdpResearch, 10.02.2026

Lokale Marktentwicklung

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Hochtaunuskreis wurden zur Ableitung der Marktdaten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Villen) in der Stadt Neu-Anspach insgesamt 30 auswertbare Kauffälle aus den vergangenen drei Jahren registriert, wovon 3 Verkäufe auf das Jahr 2024 entfallen.

Ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis in Euro pro m² wird in der zugrunde liegenden Datenübersicht nicht explizit ausgewiesen. Der mittlere Kaufpreis der ausgewerteten Transaktionen belief sich auf 622.338 Euro bei einer zugrunde gelegten maximalen Kaufpreisgrenze von 1,8 Millionen Euro. Eine konkrete Spannweite der Kaufpreise oder Wohnflächenpreise (von / bis) liegt im Datenmaterial nicht vor.

Die Bodenrichtwerte für die betroffenen Grundstücke bewegten sich im Mittel bei 384 Euro pro m². Eine exakte Spannweite der Bodenrichtwerte (von / bis) ist den zur Verfügung gestellten Daten nicht zu entnehmen.

Die Wohnflächen der ausgewerteten Objekte lagen im Mittel bei 169 m², gekoppelt an eine mittlere Grundstücksgröße von 644 m².

Ein durchschnittliches Baujahr der untersuchten Objekte wird in den vorliegenden Auswertungen nicht aufgeführt. Die Spanne der berücksichtigten Baujahre erstreckt sich laut den Erfassungskriterien von 1950 bis 2021.

Datengrundlage Vergleichsangebote

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

Mittelbare Vergleichswerte

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

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

| Ort | Art | Baujahr | Zeitraum |
|-------------|-----|-------------|-------------|
| Neu-Anspach | EFH | 1950 – 1970 | 2022 - 2026 |

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

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

| Objekt-Typ | Anzahl Objekte gesamt | ausgew. | Preis je m ² Wfl. € | Durchschnitt Wfl. m ² | Durchschnitt Kaufpreis € | Summe Wfl. m ² | Summe Kaufpreis € |
|------------|--------------------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|
| EFH | 44 | 41 | 3.392 | 194 | 659.451 | 7.969 | 27.037.500 |
| DHH | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RH | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| REH | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EFH+ELW | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VIL/BUN | 3 | 3 | 4.342 | 114 | 495.000 | 342 | 1.485.000 |
| DH/ZFH | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BHS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| MFH | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| GESAMT | 47 | 44 | 3.431 | 188 | 648.238 | 8.311 | 28.522.500 |

Demografische Entwicklung²

Die demografische Entwicklung der Stadt Neu-Anspach, gelegen im Hochtaunuskreis im Bundesland Hessen, verzeichnet laut den amtlichen Erhebungen (Stand 31.12.2023) eine leicht rückläufige Bevölkerungszahl. Zum genannten Stichtag waren in der Kommune insgesamt 14.359 Einwohner gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2011 entspricht dies einem Bevölkerungsrückgang von 2,0 Prozent, bezogen auf die vergangenen fünf Jahre liegt die Verringerung bei 1,8 Prozent.

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung belief sich die Geburtenrate auf 8,1 je 1.000 Einwohner, die Sterbefälle lagen bei 8,5 je 1.000 Einwohner. Daraus resultiert ein negativer natürlicher Saldo von -0,4. Zudem ist ein negativer Wanderungssaldo von -1,6 je 1.000 Einwohner festzustellen, der sich aus 58,8 Zuzügen und 60,5 Fortzügen je 1.000 Einwohner zusammensetzt.

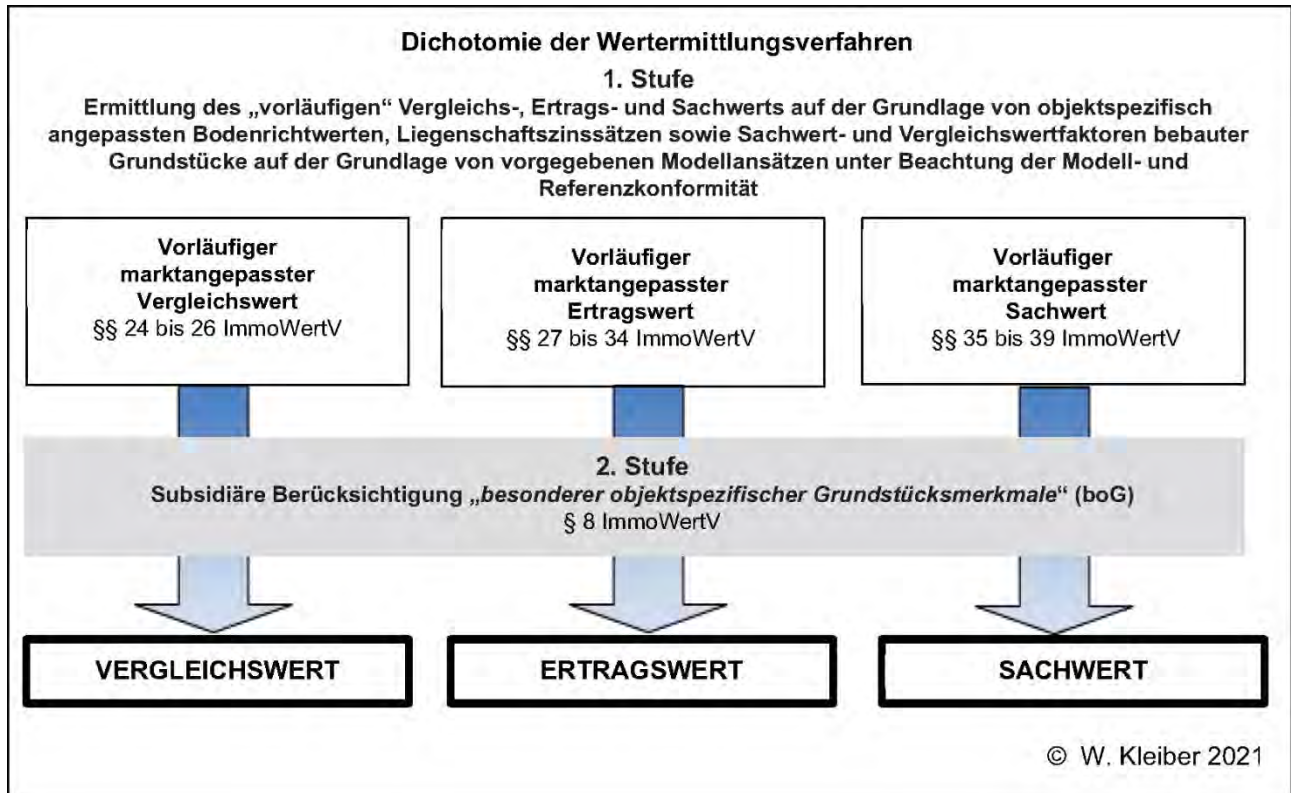
Die Altersstruktur in Neu-Anspach ist durch ein Durchschnittsalter von 45,6 Jahren und ein Medianalter von 48,3 Jahren gekennzeichnet. Der Anteil der Personen unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung beträgt 17,2 Prozent. Demgegenüber stehen 17,1 Prozent in der Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen sowie 5,9 Prozent der Personen im Alter von 80 Jahren und älter.

Die Gesamtfläche der Gemarkung umfasst 36,09 km², woraus sich eine Bevölkerungsdichte von 398 Einwohnern pro km² ergibt. Strukturell ist die Gemeinde durch einen signifikanten Auspendlerüberschuss geprägt, bei dem die Zahl der Auspendler die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 2,5-fache übersteigt. Konkrete kleinräumige Prognosedaten zur künftigen Haushaltsentwicklung oder der spezifischen Wohnflächennachfrage in m² pro Kopf liegen in den herangezogenen statistischen Berichten für das Jahr 2023 nicht explizit vor.

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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV³

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den 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 auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Wahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

| Grundstücksteilfläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentierlich* | Bodenwert EUR |
|-----------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | | |
| 1 | Flurstück 136/1 | 628 | 450,00 | | | | | Ja | 282.600 |

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

BODENWERT (gesamt)

282.600

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 136/1

Bodenrichtwert: 460,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 550 m², Nummer der Bodenrichtwertzone 7810120 / Stand: 1. Januar 2024
Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach GAA
maßgebliche Grundstücksfläche: 550 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,99
tatsächliche Grundstücksfläche: 628 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,97
angepasster Bodenrichtwert: 450,70 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW)

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Der Bodenrichtwert (BRW) stellt einen gebietstypischen Durchschnittswert dar und berücksichtigt nicht alle individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks.

Individuelle Zu- oder Abschläge sind insbesondere erforderlich für:

- die örtliche Lage, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks
- die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich mit der tatsächlichen Nutzung die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen
- die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen
- die Anschlussmöglichkeiten an erforderliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und
- die vorhandenen Richtwerte und Vergleichspreise

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone⁴

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 460,00 EUR/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.

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

| | |
|--|--|
| Entwicklungszustand | Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist. |
| Art der baulichen Nutzung | Wohnbaufläche |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Maß der baulichen Nutzung | Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht gemäß § 34 BauGB bestehen keine Festsetzungen: |
| Marktkonformer Bodenwert | Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen. |
| Flurstücksnachvollzug | Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar. |
| Art der Nutzung | Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart. |
| Lage | Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen. |
| Grundstückszuschnitt | Das zu bewertende Grundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. |
| Topografie | Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich. |
| Grundstücksgröße | <p>Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks 550 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 628 m² und ist damit unwesentlich größer als das Richtwertgrundstück.</p> <p>Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses werden für abweichende Grundstücksgrößen Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die angewendet werden.</p> |
| Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung | Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. |

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

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

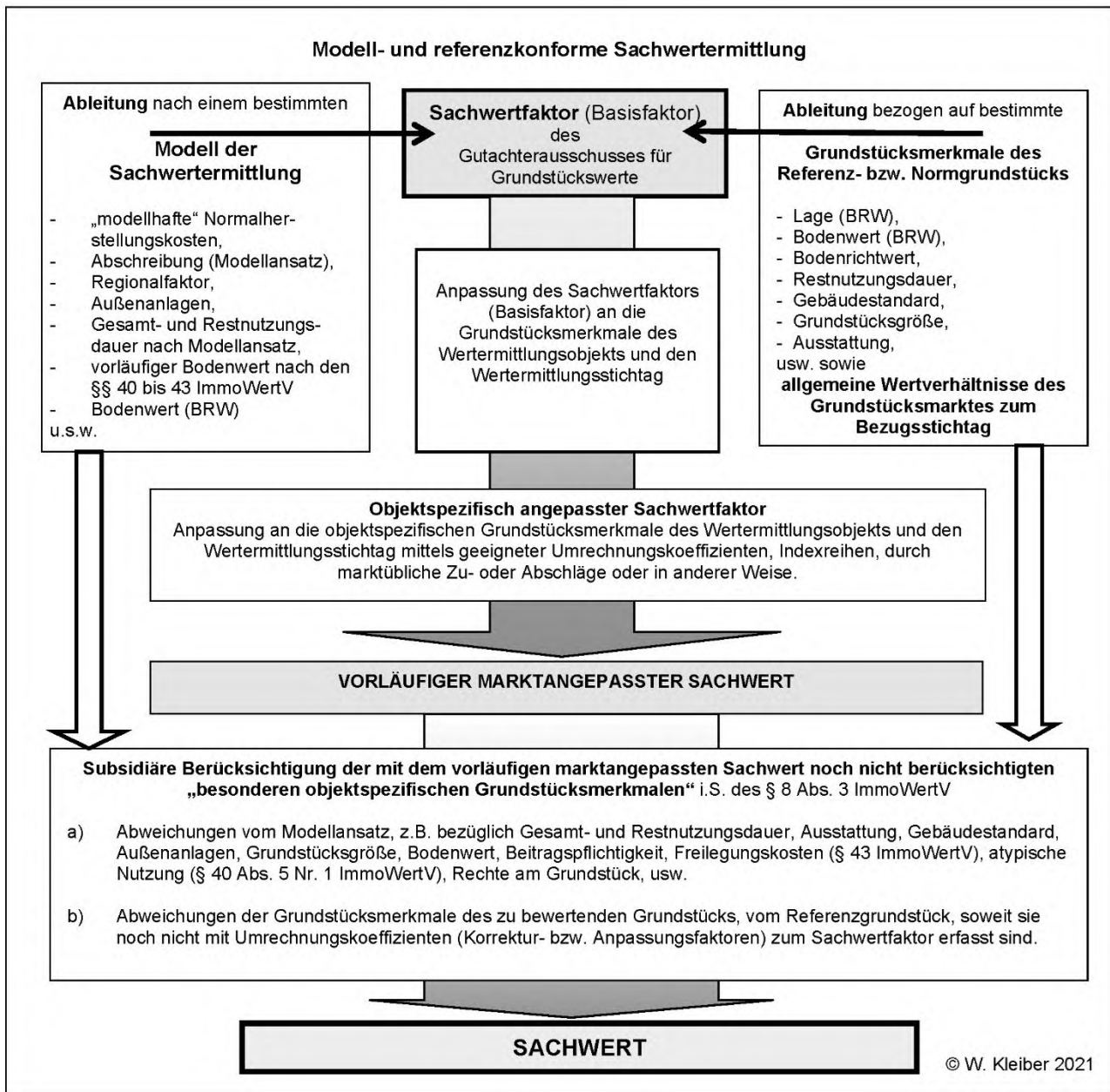
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen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

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 136/1) abgeleitet und bewertet mit 450,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 282.600 EUR.

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 | Jahre | Anzahl | EUR | % BNK | Ansatz | % | |
| 1 | Einfamilienhaus | 1 | 1969 | 70 | 13 | 384,30 m ² BGF | 1.233 | 17,00 | Linear | 81,43 | 102.950 |
| 2 | Garagen | 1 | 1969 | 70 | 13 | 29,19 m ² BGF | 520 | 12,00 | Linear | 81,43 | 3.156 |

Σ 106.106

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9450

| | |
|---|--------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | 106.106 EUR |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 5,00 % 5.305 EUR |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 111.411 EUR |
| + Bodenwert | 282.600 EUR |
| vorläufiger Sachwert | 394.011 EUR |

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

| | |
|---|--------------------|
| vorläufiger Sachwert | 394.011 EUR |
| ± Marktanpassung | 5,00 % 19.700 EUR |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | 413.711 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | |
| Reparaturstau | 21.222 EUR |
| Sachwert (ungerundet) | 392.489 EUR |
| Sachwert (gerundet) | 392.000 EUR |

Ableitung der Herstellungskosten

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

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Gebäudetyp: | 1.11 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss: | Dachgeschoss ausgebaut |
| Ausbaugrad des Dachgeschosses: | 100 % |
| Erd- / Obergeschoss: | Erd-, Obergeschoss |
| Kellergeschoss: | Keller |
| Unterkellerungsgrad: | 100 % |
| Ausstattungsstufe: | 1,84 |

| Gewerk | Standardstufe ¹ | | | | | Wägungs- anteil ² % | anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF |
|---|----------------------------|-----|-----|-----|-------|--------------------------------------|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | 1,0 | | | | 23 | 142,37 |
| Dach | | 1,0 | | | | 15 | 92,85 |
| Fenster und Außentüren | | 1,0 | | | | 11 | 68,09 |
| Innenwände und -türen | | 1,0 | | | | 11 | 68,09 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 1,0 | | | | 11 | 68,09 |
| Fußböden | 1,0 | 1,0 | | | | 5 | 29,45 |
| Sanitäreinrichtungen | 1,0 | 1,0 | | | | 9 | 53,01 |
| Heizung | 1,0 | | | | | 9 | 50,31 |
| Sonstige technische Ausstattungen | | 1,0 | | | | 6 | 37,14 |
| Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF) | 559 | 619 | 713 | 858 | 1.076 | | Σ 609 |

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

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| tabellarische NHK: | 609 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 609 EUR/m ² BGF |
| Indexwert zum Stichtag: | 1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 1.160 EUR/m ² BGF |
| Regionalfaktor: | 1,0630 (Stand: BKI 2026) |
| regionalisierte Herstellungskosten: | 1.233 EUR/m ² BGF |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garagen** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe: 3,16

| Gewerk | Standardstufe ¹ | | | | | Wägungs- anteil ² % | anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF |
|--|----------------------------|---|-----|-----|-----|--------------------------------------|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | | 1,0 | | | 23 | 50,14 |
| Konstruktion | | | 1,0 | 1,0 | | 15 | 48,82 |
| Dach | | | 1,0 | | | 20 | 43,60 |
| Fenster und Außentüren | | | 1,0 | | | 20 | 43,60 |
| Fußböden | | | 1,0 | 1,0 | | 17 | 55,33 |
| Sonstige technische Ausstattungen | | | 1,0 | | | 5 | 10,90 |
| Kostenkennwert für Stufe (EUR/m ² BGF) | | | 218 | 433 | 696 | | Σ 252 |

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

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

tabellarische NHK: 252 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr: 252 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag: 1,9450 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag: 490 EUR/m² BGF
Regionalfaktor: 1,0630 (Stand: BKI 2026)
regionalisierte Herstellungskosten: 520 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

| in Gebäude | Anz. / Geschosse | Länge m | Breite m | Höhe m | Fläche m ² | BGF m ² |
|-----------------------|------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|-----------------------|
| Beschreibung | | | | | | |
| 1 UG bis DG | 3,00 | 14,00 | 9,15 | | 384,30 | 384,30 |
| Summe Einfamilienhaus | | | | | | 384,30 |
| 2 Garage | 1,00 | 1,00 | 19,44 | | 19,44 | 19,44 |
| 2 Garage Anbau | 1,00 | 1,00 | 9,75 | | 9,75 | 9,75 |
| Summe Garagen | | | | | | 29,19 |

Summe (gesamt)

413,49 m²

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

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

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

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Brutto-Grundfläche⁵ (DIN 277:2021-8) ist die Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse oder eines Teilbereichs des Bauwerks. Sie gliedert sich nach DIN 277:2021-08 in Konstruktions-Grundfläche (KGF) und Netto-Raumfläche (NRF). Die Netto-Raumfläche besteht aus der Nutzungsfläche (NUF), der Technikfläche (TF) und der Verkehrsfläche (VF). Die Nutzungsfläche (NUF) wird bei Bedarf weiter untergliedert in NUF 1 bis NUF 7.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277:2021-08 ist zu beachten, dass die Grundflächen und Rauminhalte entsprechend ihrer unterschiedlichen Raumumschließung getrennt zu ermitteln sind. Dabei wird unterschieden zwischen

- Regelfall R: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Sonderfall S: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Nicht überdeckte Flächen sind nicht Bestandteil der Brutto-Grundfläche.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit eigenermittelt.

Nutzflächenfaktoren⁶

Die Plausibilität der Flächenangaben wurde auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie anhand objekttypischer Nutzflächenfaktoren $NFF = \frac{NUF}{BGF}$ nach DIN 277 überprüft. Als Richtwert wurde herangezogen:

Ein- und Zweifamilienhaus: $NFF \approx 0,68$ (Bandbreite 0,63–0,72)

Die Werte entstammen Auswertungen realisierter Objekte (BKI-Datenbasis) sowie anerkannten Fachpublikationen und dienen der Plausibilisierung; projektspezifische Abweichungen sind bei besonderer Bauweise/Technik möglich.

| | |
|--|--------|
| Die Verhältniszahl von | |
| \sum Fläche m ² (ohne Keller) | 172,32 |
| \sum BGF m ² (mit Keller) | 384,30 |
| Verhältniszahl /NFF | 0,45 |

ist objektspezifisch angemessen.

Geringfügige Ungenauigkeiten sind nicht auszuschließen; eine Gewähr für die Flächenangaben wird ausdrücklich nicht übernommen.

Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der modellhaften, auf das Jahr 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten – NHK 2010) gemäß Anlage 4 zur

⁵ (vgl. DIN 277:2021-08, Ziffer 5.7, S. 9-10)

⁶ Vgl.

- DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Beuth Verlag, Berlin.
- TU Wien (Masterarbeit, 2020): Auswertung von BKI-Gebäudedaten – NUF/BGF-Verhältnisse.
- Deutsches Architektenblatt (DABonline, 2021): Flächeneffizienz in Wohngebäuden.
- GEFMA/Bauakademie (2020): Benchmarking Nutzflächenfaktoren Industrie und Logistik.
- BKI – Baukosteninformationen, Jahrbuch Neubau Gebäude.

ImmoWertV ermittelt. Diese Kostenkennwerte sind den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte gemäß § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegeben.

Es wird auf die NHK 2010 abgestellt, wobei die jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufen) unter Berücksichtigung ihrer Wägungsanteile einbezogen werden. Diese Merkmale entsprechen dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudeart und Ausstattungsstandard in hinreichendem Maße. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Bauaufwendungen, sondern um die üblichen Kosten für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind, soweit nicht gesondert ausgewiesen, im Baukostenansatz enthalten.

Ausstattungsstandard⁷

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden innerhalb der einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung erfolgt indirekt über 15 Tabellen mit Standardmerkmalen (Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsanweisung – ImmoWertA).

Das Wertermittlungsobjekt ist daher anhand seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden fünf Standardstufen, bei anderen Nutzungsarten drei Stufen unterschieden, jeweils bezogen auf insgesamt neun Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktionen und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung sowie sonstige technische Ausstattung).

Für diese Bauteile werden Wägungsanteile angegeben, anhand derer ein differenzierter Kostenkennwert berechnet werden kann. Die Eingruppierung in eine Standardstufe erfolgt gemäß Anlage 4 der ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 3), Normalherstellungskosten 2010 (Fundstelle: BGBl. I 2021, S. 2824–2855). Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind gutachterlich zu bestimmen, auch wenn sie in der tabellarischen Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards nicht im Detail aufgeführt sind.

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 der Ausstattung des Bauwerks und der Höhe der Gesamtkosten ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

⁷ Die tabellarische Übersicht über die Kostenkennwerte und Beschreibung der Gebäudestandards sind zu finden unter: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Die NHK 2010 beinhalten Baunebenkosten gemäß DIN 276 (KG 300 und 400). Für die Vergleichbarkeit wurden die Kostengruppen 730 und 771 herausgerechnet und separat mit [17,00] % angesetzt.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer eines neu errichteten Gebäudes bemisst sich primär nach marktüblichen Werten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – weniger nach technischen Vorgaben.

Bei Bestandsgebäuden beschreibt die **Restnutzungsdauer** die verbleibende wirtschaftlich sinnvolle Nutzungszeit. Sie beeinflusst den **Sachwert** über die **Alterswertminderung** und den **Ertragswert** über den **Rentenbarwertfaktor**. Als wirtschaftliche Kenngröße lässt sich die Restnutzungsdauer nicht pauschal berechnen und weicht häufig von den steuerlichen Abschreibungsvorgaben nach dem **ESTG** ab.

Sie ist in der Regel nicht die bloße Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter. Entscheidend sind der bauliche Zustand (fiktives Alter) und die Marktfähigkeit des Objekts. Eine gute Instandhaltung kann die Restnutzungsdauer verlängern, mangelnde Pflege sie verkürzen. Weitere Einflussfaktoren auf die Gesamtnutzungsdauer sind Bauweise, verwendete Materialien, Ausstattungsniveau und Art der Nutzung. Aufgrund veränderter Bewertungsmaßstäbe des Marktes werden Lebenszyklen heute häufig kürzer angesetzt.

Laut § 12 Abs. 5 Satz 1 **ImmoWertV** beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei Wohnimmobilie 70 **Jahre**. Die **ImmoWertA** (Anlage 2, Stand 20.09.2023) stellt ein Modell zur Verfügung, mit dem die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anhand eines **Modernisierungsgrades** über ein Punktesystem ermittelt werden kann.

Unter Berücksichtigung von Bauzustand, Instandhaltung und wirtschaftlicher Nutzbarkeit wird die Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall auf 13 Jahre geschätzt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Bei eindeutig dominierender Hauptnutzung richtet sich auch die Restnutzungsdauer der übrigen baulichen Anlagen danach.

Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ sind sämtliche baulichen Anlagen zu verstehen, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen bzw. der wirtschaftlichen Einheit befinden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen. Darüber hinaus werden gärtnerisch gestaltete Flächen wie Gartenanlagen den sonstigen Außenanlagen zugeordnet.

Soweit diese Anlagen wertrelevant sind und nicht bereits in anderen Wertermittlungsansätzen berücksichtigt wurden, erfolgt die Bewertung der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß den Vorgaben des § 21 Abs. 3 ImmoWertV.

Die Ableitung der Sachwerte erfolgt hierbei in der Regel pauschal unter Anwendung eines prozentualen Zuschlags zu den Gebäudeherstellungskosten, wobei die Bandbreite erfahrungsgemäß

zwischen 4 % und 8 % liegt – abhängig von Art, Umfang und Ausstattungsniveau der jeweiligen Außenanlagen.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz enthalten und wird daher nicht gesondert berücksichtigt.

Regionalfaktor NHK

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

Sachwertfaktor (SWF)

Sachwertfaktoren spiegeln das Verhältnis zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Sachwert wider. Sie werden in der Regel von den zuständigen Gutachterausschüssen (GAA) auf Grundlage der Kaufpreissammlung gemäß § 21 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) abgeleitet. Die Gutachterausschüsse ergänzen diese Faktoren üblicherweise um Angaben zu den herangezogenen Auswertungsmerkmalen und den Referenzobjekten sowie um weiterführende statistische Kennwerte, wie etwa das Bestimmtheitsmaß, arithmetische Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannweiten, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

Die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt individuell für jedes Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des gewählten Modells, der zugrunde liegenden Modellansätze der spezifischen Objektmerkmale sowie der jeweiligen Marktsituation zum Wertermittlungstichtag. Der angepasste Sachwertfaktor wird zur Multiplikation mit dem vorläufigen Sachwert herangezogen, um den marktangepassten Sachwert des Bewertungsobjekts zu bestimmen.

Modellbeschreibung Sachwertfaktor

- **Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart):** Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- **Räumlicher Anwendungsbereich:** Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
- **Datenmaterial:** Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
- **Untersuchungszeitraum:** Regionale Auswertung der Jahre 2023 – 2024
- **Stichtag:** 01.01.2025

Die Sachwertfaktoren wurden mit mathematisch-statistischen Verfahren unter Eliminierung der Ausreißer mit den Eingangsgrößen „vorläufiger Sachwert“ und „Bodenrichtwert“ auf der Grundlage von Nachbewertungen geeigneter Objekte ermittelt. Zur Abbildung der aktuellen Marktlage sind die Daten des Jahres 2024 mit einer doppelten Gewichtung in die Auswertung eingeflossen.

- **Bereinigter Kaufpreis:** Vertragspreis ggf. bereinigt
- **Baujahr:** ursprüngliches Baujahr oder modifiziertes Baujahr
- **Gesamtnutzungsdauer:** 70 Jahre (gemäß Leitfaden I, Stand 2024 *)
- **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** Gesamtnutzungsdauer minus Alter, ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert. Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
- **Alterswertminderung:** linear entsprechend § 38 ImmoWertV
- **Normalherstellungskosten:** NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- **Gebäudestandard:** Standardstufe (gemäß Leitfaden I, Stand 2024 *)
- **Baunebenkosten:** in NHK 2010 enthalten
- **Regionalfaktor:** kein Regionalfaktor abgeleitet daher Ansatz von 1,0
- **Bezugsmaßstab:** Bruttogrundfläche (BGF), anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
- **Baupreisindex:** aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
- **Nebengebäude:** wertmäßig berücksichtigen. Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.
- **Außenanlagen:** wertmäßig berücksichtigen, in der Regel 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten
- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):** Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
- **Bodenwert:** Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024, anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst
- **Grundstücksfläche:** marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße

Quelle: Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte

Auswertung SWF

I Im Zuge der Wertermittlung wurde der Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser im Bodenwertbereich von 400 bis 499 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 400.000 € analysiert. Die Grundlage dieser Bewertung bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Hochtaunuskreis, basierend auf Daten des Untersuchungszeitraums 2023 bis 2024.

Im angegebenen Bereich lagen insgesamt 21 Kauffälle vor. Das Bestimmtheitsmaß (R^2), welches die statistische Zuverlässigkeit der Auswertung beschreibt, beträgt 0,18 und verdeutlicht somit eine geringe Aussagekraft der Datengrundlage. Für die Standardabweichung des Sachwertfaktors liegen in der Datentabelle keine Daten vor, weshalb eine belastbare Aussage zur Korrelation nicht getroffen werden kann. Die Streuung der Sachwertfaktoren lässt sich aufgrund der fehlenden Daten zur Standardabweichung nicht abschließend bewerten.

Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der ausgewerteten Objekte beträgt 553.550 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der betrachteten Immobilien liegt bei 650 m², während der angepasste Bodenrichtwert durchschnittlich 439 €/m² beträgt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte wurde mit durchschnittlich 32 Jahren festgestellt, wobei diese Objekte im Mittel eine Standardstufe von 3 aufweisen. Die Bruttogrundfläche liegt im Schnitt bei 358 m², die Wohnfläche beträgt durchschnittlich 176 m².

Der durchschnittliche Wert von Nebengebäuden wurde mit 6.150 € festgestellt, während Außenanlagen im Mittel einen Wert von 12.900 € aufweisen. Der Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis beträgt im Schnitt 50 %.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich durchschnittlich auf 3.520 €, wobei die Preisspanne zwischen minimal 2.350 €/m² und maximal 4.800 €/m² variiert.

Zusammenfassend ergibt sich für ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 400.000 € im Bodenwertbereich von 400 bis 499 €/m² ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,25.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Soweit lediglich der durchschnittliche Sachwertfaktor von 1,25 rechnerisch zugrunde gelegt wird und die durchschnittliche Standardabweichung mangels vorliegender Daten nicht berücksichtigt werden kann, ist eine rechtssichere und mathematisch exakte Ableitung der marktüblichen Spannweite von der Unter- bis zur Obergrenze auf dieser Basis nicht möglich.

Ermittlung des objektspezifisch angepassten SWF

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

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

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

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

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

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

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 5,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

| | |
|-------------------------|---------|
| Sachwert € | 392.000 |
| Wohnfläche | 172,32 |
| EUR/m ² Wfl. | 2.275 |

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

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

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

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Reparaturstau

Der Reparaturstau bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht. Er entsteht durch vernachlässigte Instandhaltung und kann die Restnutzungsdauer des Gebäudes mindern⁸.

Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Reparaturstau (Baumängeln, Bauschäden, Instandsetzungsstau) anhand der am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten eine in der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf die Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Diese können lediglich Anhaltspunkte liefern. Entscheidend ist, in welcher Höhe sich Baumängel und Bauschäden im Marktwert niederschlagen⁹.

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gelten Baumängel und Bauschäden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt sind, werden sie bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge angesetzt; bei paralleler Anwendung mehrerer Verfahren sind sie identisch zu berücksichtigen¹⁰.

Marktreaktion

Bei älteren, trotz Modernisierungs- und Instandsetzungsstau weiterhin voll nutzbaren Gebäuden kann sich der Werteeinfluss der Mängel je nach Marktlage deutlich unterhalb der (geschätzten) Schadensbeseitigungskosten bewegen. Pauschale Gleichsetzungen oder schematische Abzüge sind zu vermeiden; maßgeblich ist der marktbegründete Abschlag.

Einteilung des Werteeinflusses von Bauschäden

- a) Durchschnittliche Gebrauchsspuren: Beseitigung im Rahmen der laufenden Instandhaltung; Abbildung im Alterungs-/Zustandsansatz (z. B. Alterswertminderung).
- b) Nicht zwingende (optionale) Maßnahmen: Im Ermessen des Eigentümers; zu prüfen ist die Rentabilität (Abbildung nur, wenn marktbegründet).
- c) Zwingende Maßnahmen: Aus rechtlichen/technischen Gründen erforderlich; Orientierung an den vollen Kosten kann angezeigt sein, sofern der Markt dies abzubilden pflegt.
- d) Nicht behebbare Bauschäden: Der marktübliche Abschlag ist unter Berücksichtigung des Teilmarkts zu bestimmen (ggf. auch merkantile Komponente).

⁸ [Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV](#)

⁹ [Vgl. FG Berlin-Brandenburg, 10.06.2015 – 3 K 3248/11](#)

¹⁰ [Vgl. § 8 ImmoWertV](#)

Verfahrensgrundsatz

Die Berücksichtigung der Mängel erfolgt modellkonform (§ 10 ImmoWertV) und marktorientiert (§ 7 ImmoWertV): Zunächst wird der vorläufige Verfahrenswert (Ertrags- oder Sachwert) für ein mangel- freies Objekt ermittelt; anschließend werden die boG (hier: Män- gel/Schäden) insbesondere durch marktübliche Zu-/Abschläge be- rücksichtigt.

Die Ermittlung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden erfolgt nach anerkannten Grundsätzen der Wertermitt- lungslehre anhand bewährter Erfahrungssätze¹¹.

Zur quantitativen Ableitung kann modellkonform mit prozentualen Anteilen an den (Gebäude) Herstellungskosten bzw. mit marktübli- chen Abschlägen (unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen d. h. absolute Kostenkennwerte) angesetzt werden. Dabei ist auf das Ver- hältnis von Gesamt- zu Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzustellen; ergänzend kann falls einschlägig ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) herangezogen werden, sofern die Maßnahmen eine messbare Vermögensmehrung bewirken.

Welcher Verfahrensweg zur Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden sachgerecht ist, muss insofern unter Berücksichtigung des Einzelfalls eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentü- mers sowie des Marktgeschehens nach sachverständigem Ermes- sen geschätzt werden.

Insbesondere ist bei einem umfassenden Sanierungsbedarf die Ad- dition von Einzelkosten für isolierte Maßnahmen methodisch nicht sachgerecht. Ein dedizierter Einzelkostenansatz führt bei komplexen Schadensbildern regelmäßig zu einer Überkompensation (soge- nannte "Sowieso-Kosten" und Schnittstellenverluste zwischen den Gewerken) und bildet das tatsächliche Marktverhalten nicht realitäts- getreu ab. Marktteilnehmer kalkulieren bei Objekten mit erheblichem Reparaturstau nicht mit kleinteiligen Einzelangeboten, sondern mit pauschalierten Risikoabschlägen auf die Gesamtherstellungskosten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus den Gründen der System- konformität der prozentuale Wertanteil der Gesamtherstellungskos- ten ermittelt und um den Alterswertminderungsprozentsatz („neu für alt“) gekürzt.

Unter Berücksichtigung der auf 13 Jahre ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist der Instandhaltungsrückstau am unteren Rand der gewöhnlichen Spanne in Ansatz zu bringen. Es ist davon auszugehen, dass ein typischer Marktteilnehmer diesen wertbeein- flussenden Umstand im Rahmen der Kaufpreisfindung entsprechend berücksichtigt.

| | |
|---|-------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anla- gen | 571.393 EUR |
| geschätzter Mangel | 20,00 % |
| geschätzt Kosten | 114.279 EUR |
| Alterswertminderung | 81,43 % |
| alterswertgeminderte Kosten | 21.222 EUR |

¹¹ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Teil VII, Rnd. 5.3 Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Teil VIII, Rnd. 3.5.4 Marktgerechte Anpassung von Reparatur- kosten.

Zur Wahrung der Objektivierung und zur Vermeidung einer unzulässigen Doppelberücksichtigung (BFH-Rechtsprechung) dürfen Mängelbeseitigungskosten nicht unkorrigiert in Abzug gebracht werden. Ein Teil der Schadensbeseitigung fällt bereits unter die gewöhnliche Altersentwertung. Daher wurde der kalkulierte Gesamtschaden konsequent um die Alterswertminderung bereinigt.

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

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 21.222 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Der abgeleitete Wertabschlag in Höhe von 21.222 € spiegelt das Verhalten objektiv agierender Marktteilnehmer (Käufer) bei der Preisfindung für ein entsprechend mangelbehaftetes Objekt wider und erfüllt die Anforderungen an die Begründungstiefe gemäß ImmoWertV vollumfänglich.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

| | | Marktwert |
|------------------|------------------------|------------------|
| | | § 194 BauGB |
| Werte | Bodenwert | 282.600 |
| | Sachwert | 392.000 |
| Marktwert | Ableitung vom Sachwert | 390.000 |

Wertermittlung

für das Grundstück Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 9
61267 Neu-Anspach

Wertermittlungsstichtag

23.01.2026

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, 13.03.2026

Oliver M. Margraf



11. Fragen des Amtsgerichts

| | |
|--------------------------------------|--|
| Mieter / Pächter | Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und steht leer. |
| Zubehör | Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden. |
| Gewerbebetrieb | Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden. |
| Hausschwamm | Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt. |
| Baubehördliche Beschränkungen | Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. |

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Straßenansicht:



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:



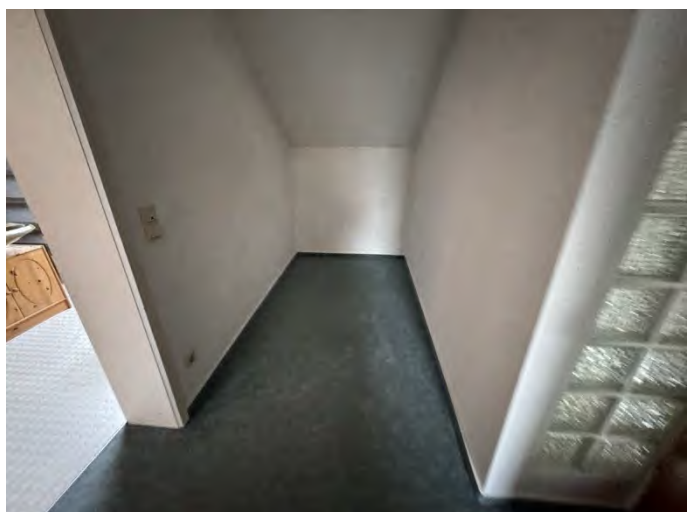
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

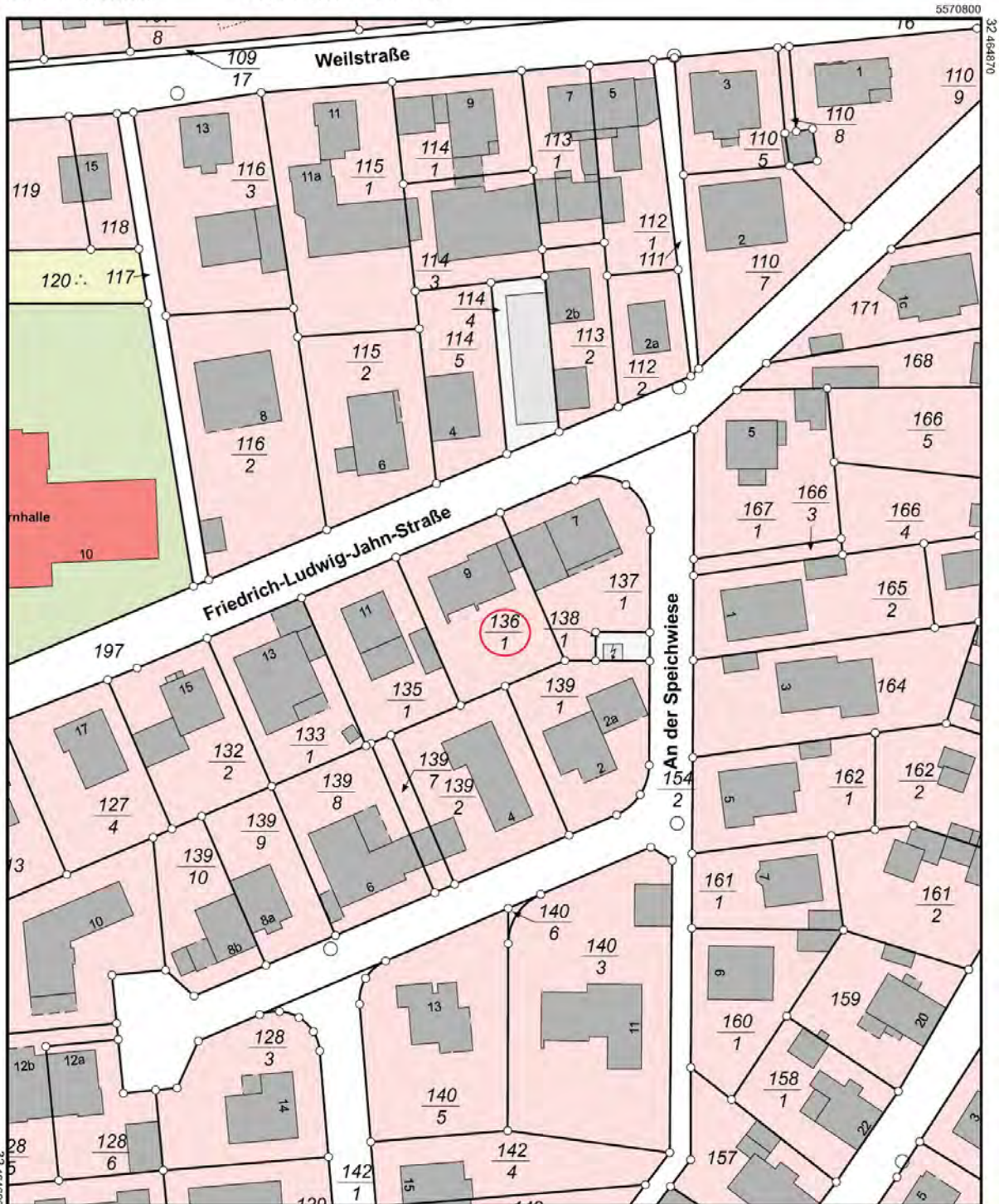
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

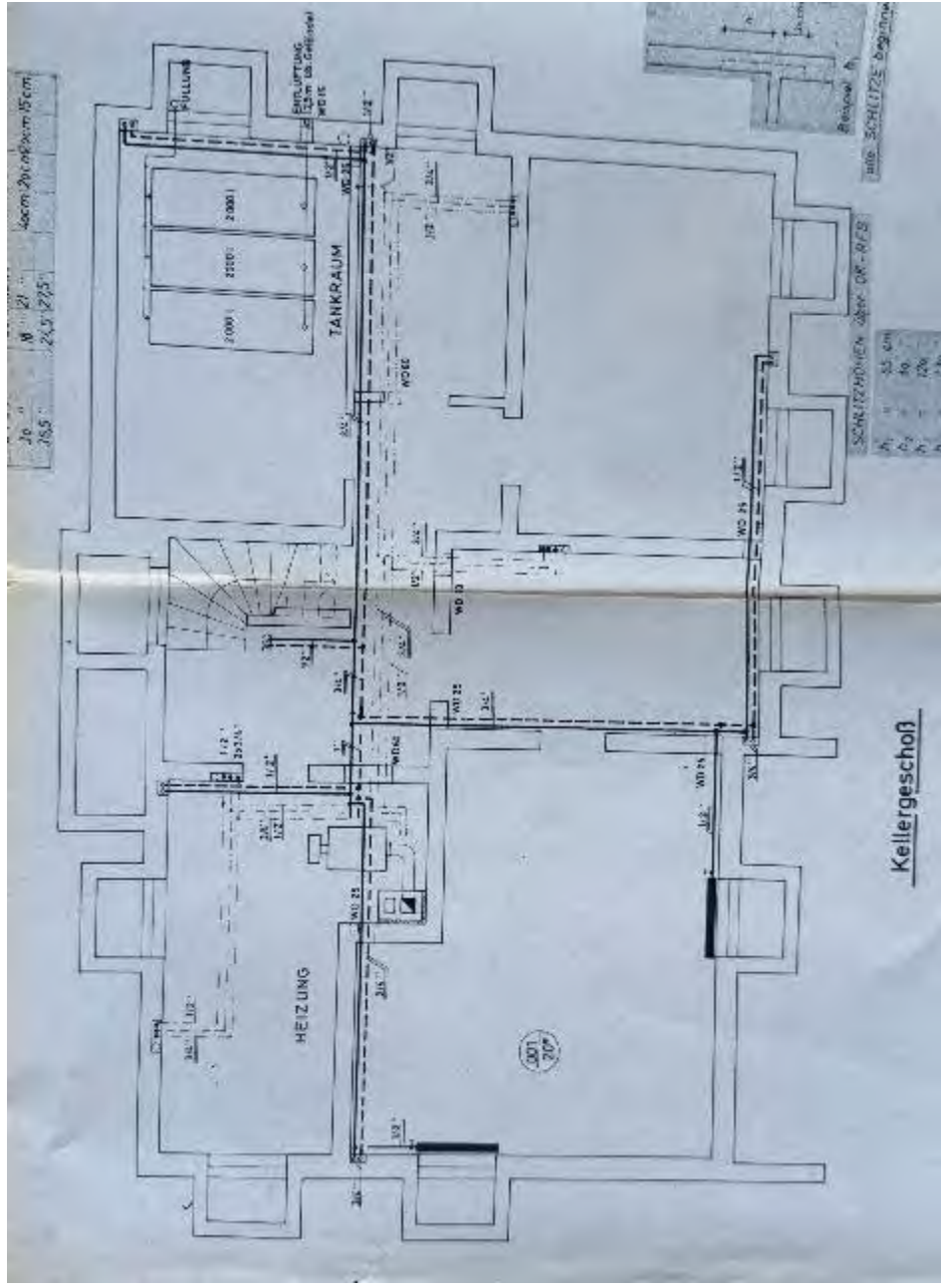
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 14.03.2026
Antrag: 203180319-2

Flurstück: 136/1
Flur: 29
Gemarkung: Anspach

Gemeinde: Neu-Anspach
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt





RAUVDORHABEN
~~STYL~~-TYPENHAUS K 830 5
 BAUHERR: **Adolf STÜCKL**

WOHNFLÄCHE UND UMBAUTER RAUM
 BERECHNUNG NACH DIN 277 ERL UND DIN 283

1. bebaute Fläche
 $14,00 \times 8,50 + 6,00 \times 0,75 + 5,75 \times 0,75 +$
 $25,00 \times 6,48 = 147,25 \text{ m}^2$

| | | ROHBAU- PLÄCHE m ² | ABZUGL 3% PUTZ m ² |
|-------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>2. Wohnfläche</u> | | | |
| <u>ERDGESCHOSS:</u> | | | |
| WOHNZIMMER | $3,74 \times 0,26 + 2,50 \times 1,13 + 2,50 \times 0,56 + 2,34 \times 0,75$ | 35,35 | 34,87 |
| SCHLAFZIMMER | $3,02 \times 3,43$ | 17,52 | 16,99 |
| KIMMER | $3,02 \times 2,98$ | 14,96 | 14,51 |
| KÜCHE | $3,77 \times 2,35$ | 8,86 | 8,59 |
| BAD/WC | $2,00 \times 1,22$ | 6,44 | 6,25 |
| VORPLATZ | $1,76 \times 0,58 + 1,70 \times 3,00 + 1,10 \times 0,24$ | 5,28 | 5,12 |
| FLUR/HANG | $1,50 \times 1,05 + 1,25 \times 0,20 + 0,84 \times 0,15$ | 1,89 | 1,83 |
| SPEIS | $2,35 \times 1,10$ | 2,59 | 2,51 |
| FLUR | $1,65 \times 2,00$ | 3,30 | 3,20 |
| ABSTELLE | $1,88 \times 0,88 - 0,46 \times 0,66$ | 1,54 | 1,49 |
| TERRASSE | $5,52 \times 1,25 \times 1/4$ | | 1,73 |
| | | | 57,09 |
| <u>DACHGESCHOSS:</u> | | | |
| WOHNZIMMER | $2,99 \times 1,87 + 3,02 \times (3,38 + 0,51 \times 1/2)$ | 23,86 | 23,14 |
| SCHLAFZIMMER | $5,02 \times 4,50$ | 22,59 | 21,91 |
| KÜCHE | $3,00 \times (2,14 + 0,51 \times 1/2) + 2,50 \times 0,50 \times 1/2$ | 7,83 | 7,60 |
| BAD/WC | $1,88 \times (2,47 + 1,01 \times 1/2) - 0,46 \times 0,66$ | 5,30 | 5,14 |
| FLUR | $3,00 \times 3,47 - 1,00 \times 1,13 + 1,60 \times (0,24 + 1,01 \times 1/2)$ | 10,48 | 10,17 |
| ABSTELLRAUM | $5,02 \times (0,60 + 1,76 \times 1/2) + 0,51 \times 0,24 \times 1/2$ | 7,49 | 7,27 |
| | | | 75,23 |
| <u>GESAMTWOHNFLÄCHE</u> | | | 132,32 |
| <u>Nutzfläche:</u> | | | |
| GARAGE I | $4,39 \times 5,07$ | 22,26 | 21,58 |
| GARAGE II | $2,76 \times 6,00$ | 16,56 | 16,06 |
| | | | 37,64 |

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertermittlung

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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

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

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

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

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (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 Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis) |
| AV | Ausbauverhältnis |
| DIN | Deutsches Institut für Normung |
| DSGV | Deutscher Sparkassen- und Giroverband |
| DZ | Doppelzimmer |
| BAR | Bruttoanfangsrendite |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauO | Bauordnung |
| BBodSchG | Bundes-Bodenschutzgesetz |
| BetrKV | Betriebskostenverordnung |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| BNK | Baunebenkosten |
| Bodenvz. | Bodenwertverzinsung |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRI | Bruttorauminhalt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| Bwf. | Barwertfaktor |
| Bwf.-Diff. | Barwertfaktordifferenz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BV | Bestandsverzeichnis |
| II. BV | II. Berechnungsverordnung |
| CO ₂ / CO ₂ | Kohlenstoffdioxid |
| CO ₂ KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz |
| DG | Dachgeschoss |
| Disk.-faktor | Diskontierungsfaktor |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| ebp | erschließungsbeitragspflichtig |
| EBR | Erbbaurecht |
| EG | Erdgeschoss |
| EK | Erschließungskosten |
| EnEV | Energieeinsparverordnung |
| ENK | Erwerbsnebenkosten |
| Entschäd.-anteil | Entschädigungsanteil |
| EZ | Einzelzimmer |
| FeWo | Ferienwohnung |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GAA | Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| GBO | Grundbuchordnung |
| Geb. | Gebäude |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GF | Geschossfläche i. S. BauNVO |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| gif | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. |
| GK | Gefährdungsklasse |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GNF | Gebäudenutzfläche |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |

| | |
|--------------|--|
| Grdst.-Nr. | Grundstücksnummer |
| HK | Herstellungskosten |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| JNKM | Jahresnettokaltmiete |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| KapZ | Kapitalisierungszins |
| KP | Kaufpreis |
| KG | Kellergeschoss |
| kWh | Kilowattstunde |
| kWp | Kilowatt-Peak |
| LBO | Landesbauordnung |
| LK | Landkreis |
| Lfd. Nr. | Laufende Nummer |
| Lfz. | Laufzeit |
| LiegZ | Liegenschaftszins |
| MAW | Mietausfallwagnis |
| MEA | Miteigentumsanteil |
| MF | Mietfläche |
| Mietdiff. | Mietdifferenz |
| MM | Monatsmieten |
| MWT | Marktwert (Verkehrswert) |
| MZ | Mehrbettzimmer |
| NAR | Nettoanfangsrendite |
| NBW | Neubauwert |
| NGF | Nettogrundfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NME | Nettomieteinnahmen |
| NF | Nutzfläche |
| NR | Nettorendite |
| OG | Obergeschoss |
| OT | Ortsteil |
| ouVM | ortsübliche Vergleichsmiete |
| p. a. | per anno (pro Jahr) |
| ReE | Jahresreinertrag |
| ReEF | Reinertragsfaktor |
| RevPAR | Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) |
| RoE | Jahresrohertrag |
| RND | Restnutzungsdauer |
| RoEF | Rohertragsfaktor |
| StG | Staffelgeschoss |
| SIR | Sparkassen-Immobilien geschäftsRating |
| Stk. | Stück |
| SWOT-Analyse | Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse |
| TE | Teileigentum |
| TEGoVA | The European Group of Valuers Associations |
| TG | Tiefgeschoss / Tiefgarage |
| UG | Untergeschoss |
| UR | umbauter Raum |
| Verm.-dauer | Vermarktungsdauer |
| VWT | Verkehrswert (Marktwert) |
| W | Watt |
| WE | Wohneinheit |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| WF | Wohnfläche |
| WGfZ | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| WNFF | Wohn- / Nutzflächenfaktor |
| WNFI. | Wohn- / Nutzfläche |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

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

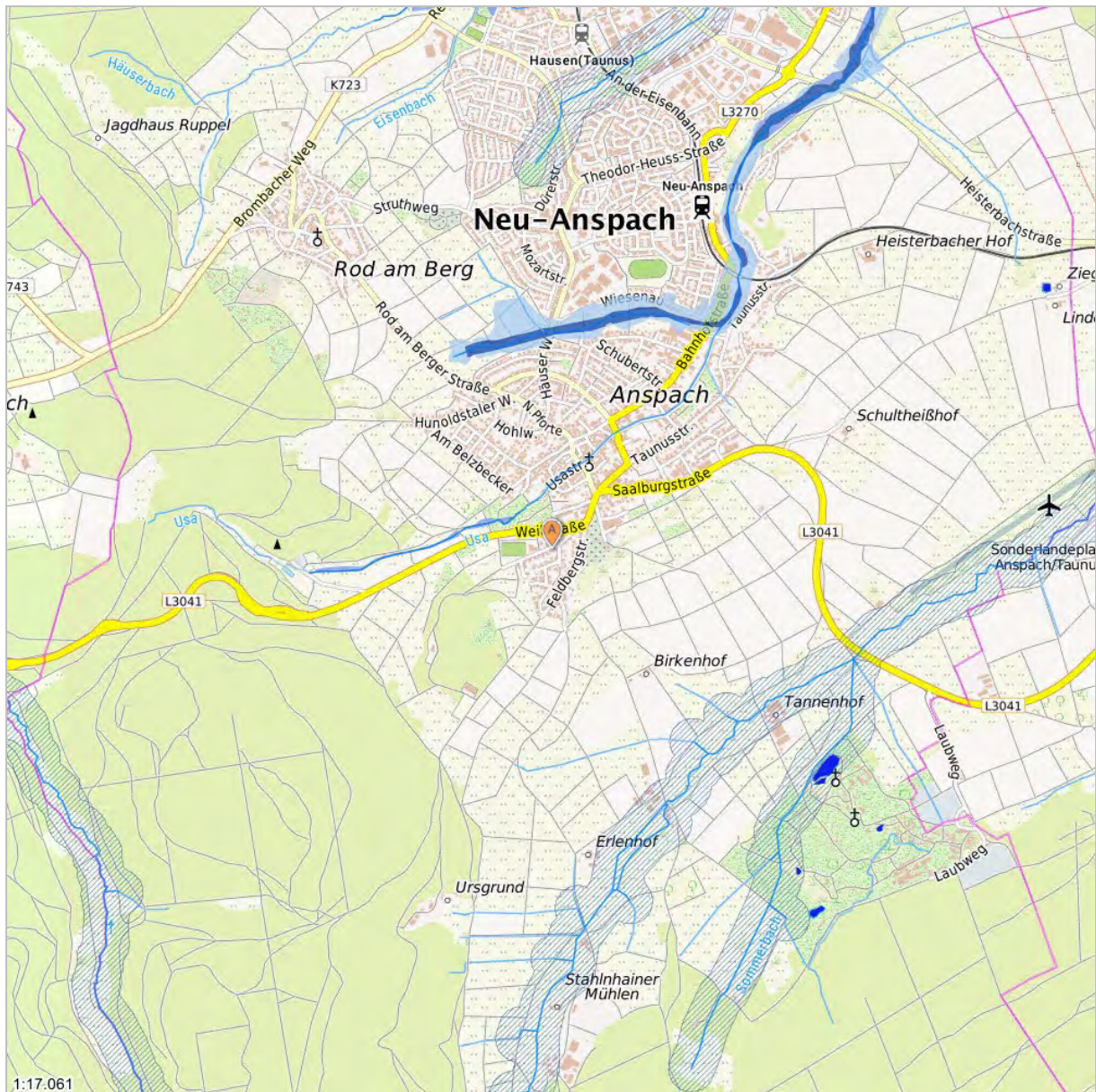
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

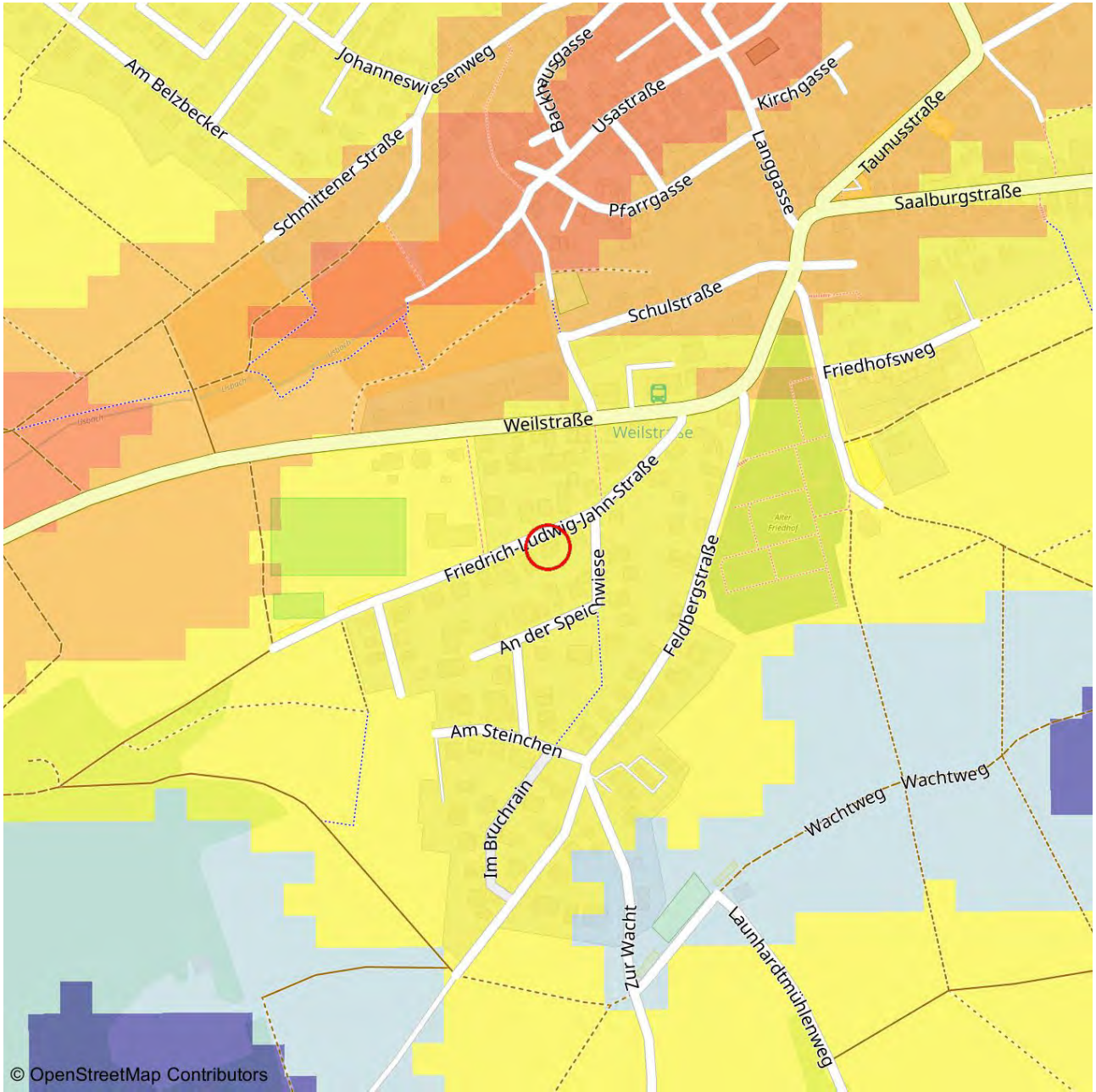
GK2

GK3

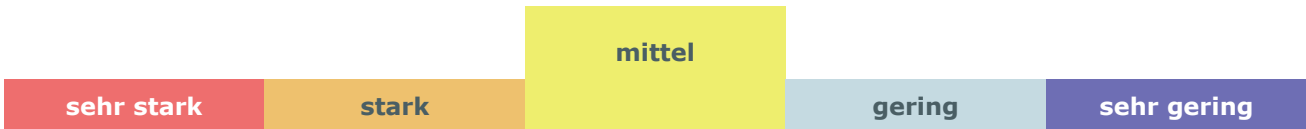
GK4

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

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

Maarten C. L. Fijnaut MRICS

LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

