



Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000131

Einfamilienhaus

PLZ, Ort	61137 Schöneck
Straße	Mühlstr. 12
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	32032
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	23.01.2026
Qualitätstichtag	23.01.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

400.000 EUR2.690 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 60 Seiten mit 82359 Zeichen (92610 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 327 m² großen Grundstück (Flurstück 452) in durchschnittlicher Lage von Schöneck (Main-Kinzig-Kreis) im Orts-/Stadtteil Büdesheim. Das Grundstück ist bebaut mit einer ursprünglich 1959 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Steildach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss verfügt über ca. 148,83 m² Wohnfläche. Gemäß vorliegender Baugenehmigung vom 17. Mai 2017 wurde der Abbruch und die Neuerrichtung des Dachgeschosses genehmigt. Im Rahmen dieser Umbaumaßnahmen wurde das Einfamilienhaus umfangreich modernisiert. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als gut einzustufen.

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	81.750
	Sachwert	403.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	400.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	2.690
	x-fache Jahresmiete	
	RoE Wohnen / Gewerbe	/
	Bruttorendite (RoE/x)	
	Nettorendite (ReE/x)	
Mietfläche	Wohnfläche	148,83m²
	Nutzfläche	
	Σ	148,83m²
Ertrag	Jahresrohertrag	
	Jahresreinertrag	
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	
	Gewerbe	
	i.D.	
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	
	i.D.	

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen, werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
27 März 2025
Hanau
Büdesheim

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	1	452	327,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 452	327	250,00				Ja	81.750 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch
davon zu bewerten

327,00 m²
327,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1959	70 Jahre	42 Jahre	265,00 m² 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	29
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	36
10.	Fragen des Amtsgerichts	38
11.	Anlagenverzeichnis	39
	Fotodokumentation.....	39
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	41
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	50
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	54
	Abkürzungsverzeichnis	55
	Literaturverzeichnis	58

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
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	• 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 von dem Sachverständigen am 23.01.2026 besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Innenaufnahmen des Wohneigentums werden im vorliegenden Gutachten nicht veröffentlicht. Der Eigentümer hat die hierfür erforderliche Zustimmung zur Veröffentlichung privater Wohnräume nicht erteilt.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden			25.11.2025	
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			25.11.2025	
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			25.11.2025	
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden			25.11.2025	
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden			25.11.2025	
Flurkarte	vorhanden			25.11.2025	
Flächenberechnungen	vorhanden			25.11.2025	
Grundbuchblatt	vorhanden			25.11.2025	
Grundrissplan	vorhanden			25.11.2025	
Grundstücksmarktbericht	vorhanden			25.11.2025	
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 04074361	01.03.2026	01.03.2026	01.03.2026

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 27 März 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Hanau im Grundbuch von Büdesheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	1980	1	Büdesheim	1	452	327,00

Gesamtfläche 327,00 m²
davon zu bewerten: 327,00 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 27 März 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
1980	4	1	452	Zwangsversteigerungsvermerk	Ohne Wert- einfluss	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Gut

Geographische Zuordnung

Der Main-Kinzig-Kreis ist der flächenmäßig größte Landkreis in Hessen. Während der westliche Teil zum Verdichtungsraum Rhein-Main gehört, ist der übrige Bereich eher ländlich geprägt. Der Landkreis blickt auf eine lange Tradition als Industriestandort zurück. Zunehmend gewinnt jedoch der Dienstleistungssektor an Bedeutung. Die Einwohnerentwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren leicht positiv. Seit 1995 war ein Anstieg um knapp 2 % auf derzeit nahezu 412.000 Personen zu verzeichnen. Dabei lebt ein Großteil der Bevölkerung im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Zu den größten Städten zählen Hanau, Maintal und Bruchköbel.

Überregionale Verkehrsanbindung

Bundesautobahn A66 (Anschlussstelle Hanau-Nord) in ca. 10 km Fahrstrecke, Bundesautobahn A45 (Anschlussstelle Altenstadt) in ca. 13 km Fahrstrecke.

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Budesheim. Die Mikrolage weist einen unverkennbar dörflichen Charakter auf. Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht primär aus ortstypischen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise, die sich in ein ländliches Siedlungsbild einfügen.

Strukturdaten

Zentralörtliche Bedeutung	Grundzentrum
Sozioökonomie	
Einwohner	11.837 (Stand: 31.12.2024).
Einwohnerentwicklung	2.079 (2010), 11.812 (2015), 11.900 (2020), 1 1.837 (2024).
Kaufkraftkennziffer	111,7 (überdurchschnittlich)
Gewerbesteuer-Hebesatz	400 % (Jahr der Satzung: 2024, gültig ab 01.01.2025)
Grundsteuer B	857 % (Jahr der Satzung: 2024, gültig ab 01.01.2025)

Objektfeld

Ein- und Mehrfamilienhäuser

Umwelteinflüsse

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

ÖPNV-Anbindung

Die Gemeinde verfügt über keinen eigenen SPNV (S-Bahn-Anschluss). Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich direkt am Bahnhof Schöneck-Budesheim über die Niddertalbahn (RB 34) mit Verbindungen in Richtung Bad Vilbel, Frankfurt am Main und Stockheim. Ergänzende regionale Buslinien (MKK-31, MKK-32) stellen die lokale Mobilität sicher.

Flughafen Frankfurt am Main (FRA), Fahrstrecke ca. 36 km, Luftlinie ca. 26,0 km.

Straßenart	Die Mühlstraße ist als ruhige Anliegerstraße klassifiziert. Störender Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden. Das Straßenbild ist intakt und spiegelt die Beschaulichkeit einer dörflichen Wohnlage wider.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Einrichtungen zur Deckung des elementaren täglichen Bedarfs, eine Grundschule sowie eine grundlegende ärztliche Versorgung sind im Ortsteil vorhanden. Für weiterführende Einkäufe, spezialisierte medizinische Betreuung oder ein breiteres kulturelles Angebot muss auf umliegende größere Städte ausgewichen werden.
Hochwassergefährdung	Gemäß „ZÜRS Report Hochwassergefährdung“ befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem von Hochwasser nicht gefährdeten Bereich (entspricht GK 2). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 100 Jahren. Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen.
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	Durchschnittlich Die Makrolage der Gemeinde Schöneck ist als ländlicher Wohnstandort an der Peripherie des Rhein-Main-Gebietes einzustufen. Die Gemeinde profitiert zwar mittelbar von der relativen Nähe zu den Wirtschaftszentren Hanau und Frankfurt am Main, weist jedoch die typischen strukturellen Merkmale eines Grundzentrums auf. Die Verkehrsanbindung ist zweckmäßig, bleibt durch den fehlenden S-Bahn-Anschluss jedoch hinter den Qualitäten stark verdichteter Vorortlagen zurück. Die Mikrolage des Bewertungsobjekts in der Mühlstraße (Ortsteil Büdesheim) ist als durchschnittliche, dörfliche Wohnlage zu bewerten. Der Standort punktet mit ruhigen Wohnverhältnissen in einem aufgelockerten, historisch gewachsenen Umfeld. Einschränkungen ergeben sich aus der im Vergleich zu urbanen Zentren reduzierten Infrastruktur sowie der Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr oder dem regional ausgerichteten Bahnangebot. Für Nutzer, die ein ländliches und ruhiges Wohnumfeld abseits städtischer Verdichtung bevorzugen, bietet der Standort eine solide und nachhaltige Wohnqualität.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung insbesondere folgende Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen: • 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	Der Flurstücksbestand ist anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und des amtlichen Lageplans eindeutig nachvollziehbar.
Grundstücksform/-zuschnitt	nahezu rechteckig
Straßenfront	ca. 8,50 m (entlang der Erschließungsstraße)
Mittlere Grundstückstiefe	ca. 47 m
Topografische Lage	nahezu eben
Höhenlage zur Straße	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Erschließung	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.
Altlastenverdacht	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. Eine amtliche Auskunft zur Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor..
Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten	Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau	Das Flurstück ist mit einer Fläche von ca. 24 m ² überbaut. Eine Überbaurente ist nicht vereinbart. Da zur Bemessung der Überbaurente die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Überbauung maßgeblich sind, wird auf eine Berechnung wegen Geringfügigkeit verzichtet.
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	Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor.
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts keine wesentliche weitere Bebauung denkbar. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.
Baugenehmigung	Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.
Anmerkung	Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Lage können jedoch landestypische oder nachbarschaftsbezogene Rechte (z. B. Wegerechte, 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

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):	1959
Ausstattungsstufe:	gehoben (3,55)
Gebäudemaaß / Anzahl:	265 m² BGF

1 Einfamilienhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2018	umfassend
Modernisierung der Fenster	2018	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2018	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	2018	umfassend
Wärmedämmung der Außenwände	2018	umfassend
Modernisierung von Bädern	2018	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2018	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2018	umfassend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	überwiegend - 15 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	3 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	42 Jahr(e)	

Konzeption

Das Grundstück ist mit einem im Jahr 1959 in Massivbauweise errichteten Einfamilienhaus bebaut, das sich in ein Haupthaus und einen rückwärtigen Anbau gliedert. Die überbaute Grundfläche (Grundfläche Gebäude) beträgt 78,87 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 entspricht. Die anrechenbare Geschossfläche beläuft sich auf 140,65 m², woraus sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,43 ableitet. Die Gesamtwohnfläche der Immobilie beträgt ca. 148,83 m². Im Jahr 2017 erfolgte der Abbruch und die Neuerrichtung des Dachgeschosses einhergehend mit einer vollumfänglichen Modernisierung der Wohnbereiche.

Außenbereich und Gebäudehülle

Das massiv errichtete Gebäude verfügt über eine hell verputzte Fassade mit einem farblich dunkelgrau abgesetzten Sockelbereich. Die Hauptdachkonstruktion ist als Steildach mit einer Dachneigung von 44° ausgeführt. Das im Jahr 2017 neu errichtete Dachgeschoss weist Gauben sowie Flachdachbereiche mit einer Neigung von 5° auf. Die senkrechten Außenflächen des neuen Dachgeschosses sind partiell mit einer Blechverkleidung versehen. Der eingeschossige Anbau schließt mit einem Flachdach ab, welches als Dachterrasse ausgebildet ist. Die Dachentwässerung erfolgt fachgerecht über vorgehängte Metallrinnen und entsprechende Fallrohre.

Der modernisierte Hauseingang ist mit einer weißen Kunststoffhaustür mit mehrteiligen Glaseinsätzen und einem zeitgemäßen Glasvordach ausgestattet. Die sichtbaren Fensterelemente bestehen aus weißen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, als Sonnenschutz dienen außenliegende Rollläden mit Kunststoffpanzern. Die baurechtlichen Anforderungen an den Brandschutz werden unter anderem durch einen definierten zweiten Rettungsweg erfüllt, der über ein straßenseitiges Fensterelement mit einem drehbaren beziehungsweise abnehmbaren Gitter sichergestellt wird.

Die Zuwegungen und die Einfahrt auf dem Grundstück sind mit Verbundpflaster befestigt. Eine markante, feuerverzinkte Spindeltreppe aus Stahl führt an der Gebäudeaußenseite zu den oberen Etagen sowie der Dachterrasse.

Innenbereich und Raumeinteilung (geschossweise)

- **Kellergeschoss (KG):** Das Kellergeschoss unterteilt sich in die Bereiche des ursprünglichen Haupthauses und des Anbaus. Baurechtlich handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Diese Etage dient reinen Nutzzwecken und beherbergt die haustechnischen Anlagen sowie Lagerflächen. Der Ausbauzustand ist baujahrestypisch funktional mit rohen Betonböden und teils unverputzten Wandflächen.
- **Erdgeschoss (EG):** Das Erdgeschoss bildet das erste Vollgeschoss des Gebäudes und erstreckt sich über das Haupthaus sowie den rückwärtigen Anbau. Die ermittelte anrechenbare Geschossfläche für diese Etage beträgt 78,87 m². Hier sind die zentralen Wohnbereiche, inklusive einer modernen Einbauküche mit aktuellen Elektrogeräten, verortet. Die Räumlichkeiten sind mit zeitgemäßen Bodenbelägen (Laminat, Vinyl, Beläge in Korkoptik) ausgestattet. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend glatt verputzt und weiß gestrichen.
- **Obergeschoss (OG):** Das Obergeschoss ist das zweite Vollgeschoss, dessen überbaute Fläche sich auf den Baukörper des Haupthauses mit einer Geschossfläche von 61,78 m² beschränkt. Hier befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume. Der Bereich über dem eingeschossigen Anbau ist als Dachterrasse ausgebaut und planmäßig von den Räumlichkeiten des Obergeschosses aus begehbar.
- **Dachgeschoss (DG):** Das im Jahr 2017 neu errichtete Dachgeschoss gilt nicht als Vollgeschoss, ist jedoch vollumfänglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Das detaillierte Raumprogramm umfasst ein Kinderzimmer (Kind 1) mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 12,23 m² bei einer tatsächlichen Bodenfläche von 16,21 m². Ein zweites Kinderzimmer (Kind 2) weist eine Wohnfläche von 18,89 m² bei einer Bodenfläche von 22,19 m² auf. Ergänzt wird die Etage durch einen zentralen Flur (Wohnfläche 2,13 m²) und ein Badezimmer (Wohnfläche 3,56 m²). Die Raumgestaltung ist durch helle Oberflächen und moderne Bodenbeläge geprägt.
- **Vertikale Erschließung (Treppenanlagen):** Die primäre vertikale Erschließung der Wohngeschosse innerhalb des Hauptgebäudes erfolgt über ein zentral angeordnetes, innenliegendes Treppenhaus. Hierbei verbindet eine massive, dunkel gebeizte Holztreppe die jeweiligen Ebenen. Ergänzend ist an der Gebäudeaußenseite eine feuerverzinkte Spindeltreppe aus Stahl installiert, die als baurechtlich geforderter zweiter Rettungsweg dient und die Dachterrasse sowie die oberen Etagen von außen zugänglich macht.

Sanitäreinrichtungen und Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Die Bäder und das Gäste-WC in den Wohngeschossen wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen vollständig modernisiert. Es sind großformatige Wand- und Bodenfliesen in hellen Grau- und Beigetönen verlegt. Zur zeitgemäßen Ausstattung gehören wandhängende Toiletten, moderne Waschtischkombinationen sowie Echtglasduschkabinen. Die Innentüren präsentieren sich durchgängig in modernen, hellen Ausführungen.

Die Wärmeübergabe in den Räumen erfolgt über moderne Flachheizkörper. Im Kellergeschoss ist zur Wärmeerzeugung ein bodenstehender Heizkessel des Fabrikats Buderus installiert, der an einen separaten Warmwasserspeicher gekoppelt ist.

Zusammenfassende Beurteilung	Der Bau- und Unterhaltungszustand der Wohnbereiche ist aufgrund der dokumentierten, umfangreichen Umbaumaßnahmen und der Neuerrichtung des Dachgeschosses im Jahr 2017 als gut einzustufen. Die Flächenausnutzung belegt eine hocheffiziente Erweiterung der Wohnfläche im Dachraum. Ein wesentlicher Instandhaltungs- oder Reparaturstau ist an den modernisierten Bauteilen nicht zu erkennen. Das Kellergeschoss weist nutzungstypische Altersspuren auf. Unter Berücksichtigung der Bautechnik, der Architektur sowie der verifizierten Modernisierungsmaßnahmen wird die Objektqualität und die Ausstattung als gut klassifiziert. Die Immobilie entspricht in weiten Teilen den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort und Energieeffizienz.
Nebengebäude und Nebenflächen	Nicht vorhanden
Energetische Gebäudequalität	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht vermutlich den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.
Beurteilung Objektqualität	Gut. Der Instandhaltungszustand des Objekts ist auf Basis der rein visuellen Begutachtung als gut und zeitgemäß einzuordnen.
Flächennachvollzug	Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt vor. Im Detail wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben wurden der Flächenberechnung mit 148,83 m ² entnommen und anhand der Grundrisspläne mit hinreichender Genauigkeit plausibilisiert. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.
Hinweis zu Flächenabweichungen und Planungsständen	Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen unterliegen je nach Planungsstand einem fortlaufenden Konkretisierungsprozess. Aufgrund detaillierter werden der Tragwerks- und Technikplanungen sowie sich gegebenenfalls ändernder Bauherrenwünsche können diese Planungsunterlagen Abweichungen gegenüber dem bestehenden oder baulich realisierten Objekt aufweisen. Erfahrungsgemäß weisen solche Planungen in den frühen Leistungsphasen Genauigkeitswerte von 80 bis 97 % auf. In Anbetracht der Vielzahl normativer Parameter zur Flächenberechnung und Flächenbemessung ist es systemimmanent, dass ein und dasselbe Objekt je nach Lebenszyklusphase und angewandter Berechnungsmethode abweichende Flächengrößen ausweisen kann. Insbesondere durch die unterschiedlichen normativen Vorgaben, beispielsweise bei der Ermittlung der Wohnfläche gemäß § 2 bis § 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) im Gegensatz zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten nach DIN 277, ergeben sich definitionsgemäß zwingende systembedingte Abweichungen in der Flächenausweisung.

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.

Lokale Marktentwicklung

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte ist im Zuständigkeitsbereich eine signifikante Kontraktion der Marktaktivität feststellbar. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 20 % von circa 7.150 auf etwa 5.750 Transaktionen, wobei der Geldumsatz um 7 % auf 1,78 Mrd. € sank. Diese Kennzahlen markieren den niedrigsten Stand der Marktaktivität seit vielen Jahren.

¹ Quelle: vdpResearch, 10.02.2026

Für die Gemeinde Schöneck ergibt die Auswertung der Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 2021 über den Zeitraum der letzten drei Jahre ein im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Preisniveau. Bei insgesamt 16 registrierten Kauffällen wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 621.656 € erzielt, womit das Preisgefüge in Schöneck den kreisweiten Mittelwert von 441.193 € deutlich übertrifft. Der durchschnittliche Bodenrichtwert in Schöneck beläuft sich auf 364 €/m², während der Durchschnittswert im Main-Kinzig-Kreis mit 214 €/m² beziffert wird.

Die veräußerten Objekte in Schöneck wiesen eine durchschnittliche Wohnfläche von 176 m² auf, was über dem Kreisdurchschnitt von 163 m² liegt. Die mittlere Grundstücksgröße in Schöneck ist mit 596 m² hingegen geringer als der Durchschnittswert des Kreises von 726 m². Das durchschnittliche Baujahr der betrachteten Immobilien in Schöneck liegt mit 1977 nahezu im Bereich des kreisweiten Mittelwerts von 1978. Die Analyse der Kauffälle zeigt, dass sich Schöneck im regionalen Kontext des Main-Kinzig-Kreises als Teilmarkt mit überdurchschnittlichen Bodenwerten und Immobilienpreisen darstellt, obgleich die veräußerten Grundstücksflächen im Mittel unter dem Kreisdurchschnitt rangieren.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Gemeinde Schöneck durchläuft gegenwärtig eine Phase der Marktkonsolidierung. Die Auswertung aktueller Pressemitteilungen sowie der Makler- und Marktberichte aus dem Jahreswechsel 2025/2026 belegt eine Anpassung der Marktdynamik. Die Nachfrage nach Wohnraum in gut angebundenen Lagen im direkten Einzugsgebiet von Frankfurt am Main bleibt grundsätzlich beständig. Es ist jedoch ein deutliches Preisgefälle zwischen energetisch sanierten Objekten und älteren Bestandsimmobilien mit hohem Instandhaltungsrückstau festzustellen.

Preisgefüge für Kaufobjekte

Die Aggregation aktueller Angebots- und Transaktionsdaten aus einschlägigen Immobilienportalen und Marktberichten ergibt folgendes Bild für den lokalen Kaufmarkt:

- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Das durchschnittliche Preisniveau für Bestandshäuser bewegt sich in einer Spanne von 3.200 €/m² bis 3.800 €/m². Gegenüber dem Vorjahr 2025 zeichnet sich bei den aufgerufenen Preisen für Häuser eine Seitwärtsbewegung mit partiell leichten Abschlüssen ab.

Demografische Entwicklung²

Der Main-Kinzig-Kreis, gelegen im Regierungsbezirk Darmstadt im Bundesland Hessen, verzeichnet als bevölkerungsreichster Landkreis des Bundeslandes eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung. Die Auswertung der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausberechnungen der Hessen Agentur sowie des Hessischen Statistischen Landesamtes belegt für den Kreis ein kontinuierliches Wachstum. Ursächlich hierfür ist primär der anhaltende Zuzug aus dem stark verdichteten Ballungsraum Frankfurt am Main in Form von Wanderungsgewinnen, welcher das bestehende Geburtendefizit kompensiert.

Hinsichtlich der Altersstruktur vollzieht sich im Main-Kinzig-Kreis ein signifikanter demografischer Wandel. Die Prognosen indizieren bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus einen deutlichen Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen, während der Anteil der jüngeren

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

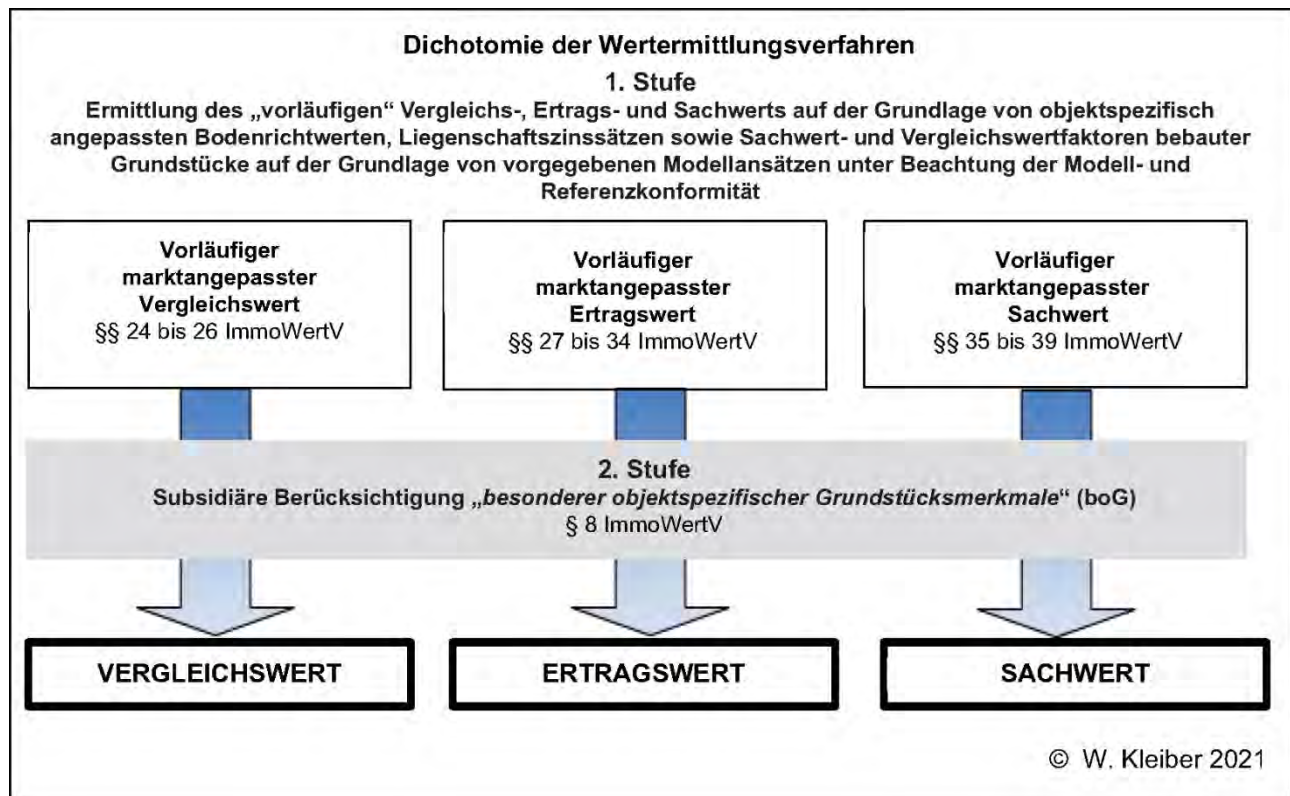
Bevölkerungsgruppen unter 20 Jahren proportional rückläufig ist. Diese Verschiebung führt zu einer sukzessiven Erhöhung des Durchschnittsalters im gesamten Kreisgebiet.

Auf Basis der vorliegenden Erhebungen der statistischen Ämter und kommunalen Wegweiser stellt sich die demografische Situation in Schöneck wie folgt dar:

- **Bevölkerungsbestand und Bevölkerungsentwicklung:** Die Einwohnerzahl der Gemeinde beläuft sich auf rund 12.000 Personen. Über einen aggregierten Zeitraum von zehn Jahren ist ein moderates Bevölkerungswachstum von circa 3,9 % feststellbar, obgleich in Einzeljahren minimale Bevölkerungsrückgänge registriert wurden.
- **Wanderungssaldo:** Die Gemeinde profitiert von positiven Wanderungssalden, welche insbesondere durch Familienwanderungen getragen werden. Dies unterstreicht die anhaltende Attraktivität Schönecks als Wohnstandort im suburbanen Raum.
- **Altersstruktur und natürlicher Saldo:** Analog zur Entwicklung auf Kreisebene ist eine Alterung der lokalen Gesellschaft messbar. Das Durchschnittsalter in Schöneck liegt bei über 45 Jahren. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist negativ, da die Anzahl der Sterbefälle die Geburtenrate übersteigt.

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 Qualitätsstichtag 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 Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag 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, 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
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 452	327	250,00					Ja	81.750

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

BODENWERT (gesamt)

81.750

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 452

Bodenrichtwert: 250,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), gemischte
Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 350 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

01.01.2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 01.01.2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 250,00 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.

Richtwertnummer

8890003

Entwicklungszustand

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

Art der baulichen Nutzung

gemischte Baufläche

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.

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 bestehen folgende Festsetzungen: <table> <tr> <td>Geschossflächenzahl (wGFZ)⁵</td><td>keine Angaben</td></tr> <tr> <td>Baumassenzahl (BMZ)</td><td>keine Angaben</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>keine Angaben</td></tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>keine Angaben</td></tr> <tr> <td>Höhe baulicher Anlagen</td><td>keine Angaben</td></tr> <tr> <td>Größe des Richtwertgrundstücks</td><td>keine Angaben</td></tr> <tr> <td>Bauweise</td><td>keine Angaben</td></tr> </table>	Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben	Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben	Bauweise	keine Angaben
Geschossflächenzahl (wGFZ) ⁵	keine Angaben														
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben														
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angaben														
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben														
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben														
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben														
Bauweise	keine Angaben														
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.														
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.														
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.														
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmalen 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	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks eine Größe von 350 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 327 m². Das Bewertungsgrundstück ist unwesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück und eine Anpassung ist nicht erforderlich.														
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.														

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

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**

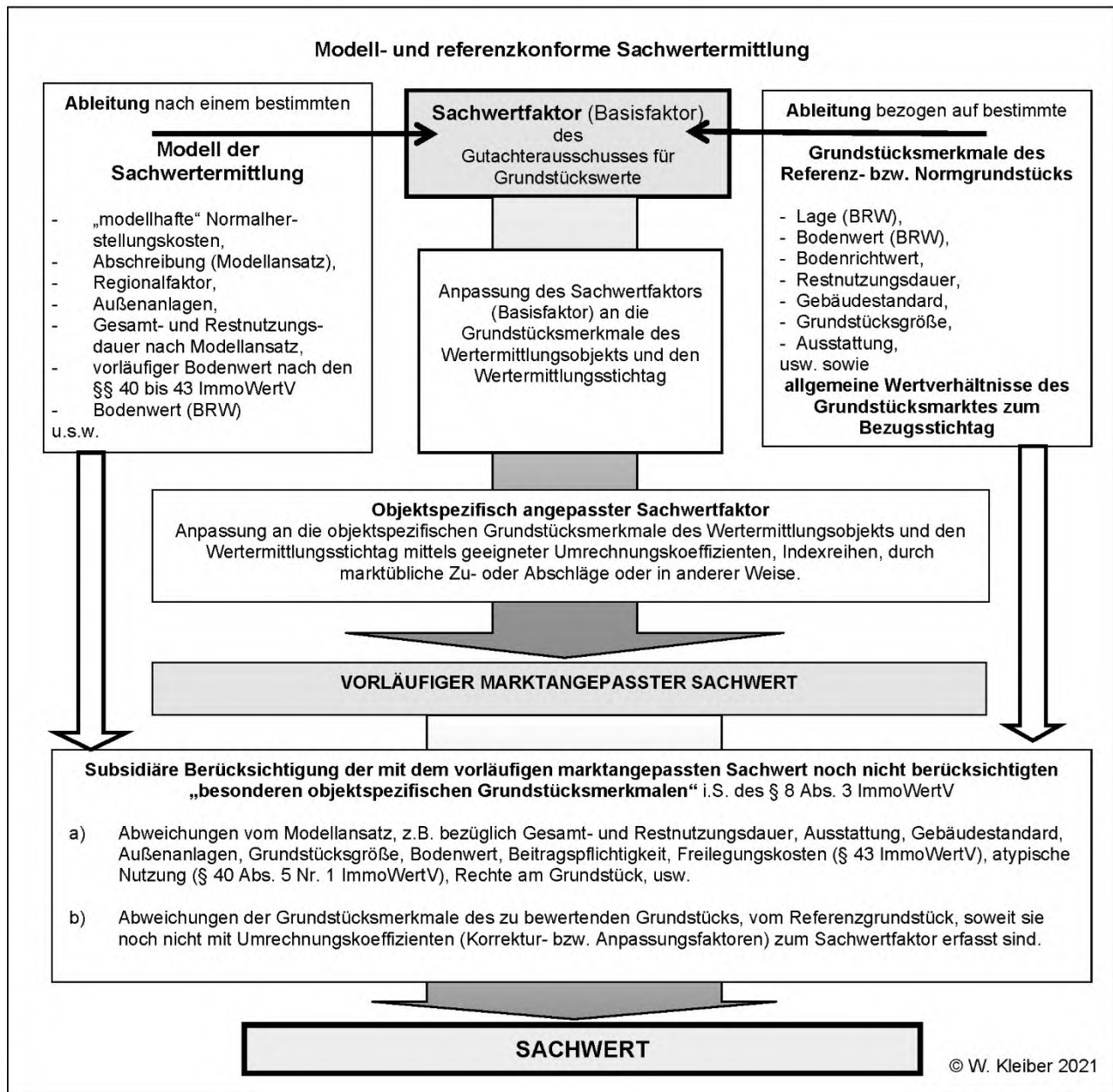
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 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 452) abgeleitet und bewertet mit 250,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 81.750 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.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1959	70	42	265,00 m² BGF	1.502	17,00	Linear	40,00	279.417

Σ 279.417

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten	279.417 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 13.970 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	293.387 EUR
+ Bodenwert	81.750 EUR
vorläufiger Sachwert	375.137 EUR

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

vorläufiger Sachwert	375.137 EUR
± Marktanpassung	7,50 % 28.135 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	403.272 EUR
Sachwert (gerundet)	403.000 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- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,55

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23	197,34
Dach				1,0		15	128,70
Fenster und Außentüren			1,0	1,0		11	86,40
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			1,0	1,0		5	39,27
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	77,22
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 792

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:	792 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	792 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.509 EUR/m² BGF
Regionalfaktor:	0,9960 (Stand: BKI 2026)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.502 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Brutto-Grundfläche⁶ (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.

Nutzflächenfaktoren⁷

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:

Mehrfamilienhäuser: $NFF \approx 0,70$ (Bandbreite 0,60–0,80)
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	
$\sum \text{Fläche m}^2$	148,83
$\sum \text{BGF m}^2$	265,00
Verhältniszahl /NFF	0,56

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

⁶ (vgl. DIN 277:2021-08, Ziffer 5.7, S. 9-10)

⁷ 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 verbindlich vorgegeben.

Es wird auf die NHK 2010 abgestellt, wobei die jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufen) unter Berücksichtigung ihrer Wägungsanteile berücksichtigt werden. Diese Merkmale entsprechen dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Gebäudeart und -standard 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.

Ausstattungsstandard⁸

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 Sachwertrichtlinie – SW-RL, Anlage 1). 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 2022 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3), Normalherstellungskosten 2010 (Fundstelle: BGBl. I 2021, S. 2824–2855). Die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch den Sachverständigen 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

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

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

⁸ 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 42 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 kein 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

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: Wohnfläche 80 - 250 m ² Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre Grundstücksgröße 250 - 1.500 m ² Reihenhäuser, Doppelhaushälften: Wohnfläche 80 - 250 m ² Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre Grundstücksgröße 100 - 700 m ²
Räumlicher Anwendungsbe- reich	Überregionale Auswertung (hessenweit)
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte 2023: Kaufdatum ab dem 01.10.2023 2024: Ganzes Jahr

Auswertung SWF

Im Zuge der Wertermittlung wurde der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bodenwertbereich von 200 bis 299 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 400.000 € analysiert. Die Grundlage dieser Bewertung bildet der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte AfB Büdingen, basierend auf Daten des Untersuchungszeitraums 2023 bis 2024.

Im angegebenen Bereich lagen insgesamt 70 Kauffälle vor. Das Bestimmtheitsmaß (R^2), welches die statistische Zuverlässigkeit der Auswertung beschreibt, beträgt 0,22 und verdeutlicht somit eine geringe Aussagekraft der Datengrundlage. Die Standardabweichung des Sachwertfaktors ist in den zugrunde liegenden Daten nicht ausgewiesen, was auf eine eingeschränkt belastbare statistische Auswertung hinweist. Die Streuung der Sachwertfaktoren ist aufgrund des niedrigen Bestimmtheitsmaßes als erheblich einzustufen.

Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der ausgewerteten Objekte beträgt 417.800 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der betrachteten Immobilien liegt bei 690 m², während der angepasste Bodenrichtwert durchschnittlich 240 €/m² beträgt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte wurde mit durchschnittlich 33 Jahren festgestellt, wobei diese Objekte im Mittel eine Standardstufe von 2,7 aufweisen. Die Bruttogrundfläche liegt im Schnitt bei 355 m², die Wohnfläche beträgt durchschnittlich 160 m².

Der durchschnittliche Wert von Nebengebäuden wurde mit 5.800 € festgestellt, während Außenanlagen im Mittel einen Wert von 11.600 € aufweisen. Der Bodenwertanteil am Kaufpreis beträgt im Schnitt 39 %.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich durchschnittlich auf 2.800 €. Spezifische Daten zur Preisspanne (minimaler und maximaler Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche) liegen in der Datengrundlage nicht vor.

Zusammenfassend ergibt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert bis zu 400.000 € im Bodenwertbereich von 200 bis 299 €/m² ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,165. Dieser Wert resultiert aus dem arithmetischen Mittel der anwendbaren Sachwertfaktoren in diesem Wertebereich.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Da die durchschnittliche Standardabweichung in den vorliegenden Daten nicht angegeben ist, kann eine explizite mathematische Spannweite (Unter- und Obergrenze) durch Addition und Subtraktion der Standardabweichung vom Durchschnittswert nicht berechnet werden.

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 7,50 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	403.000
Wohnfläche	148,83
EUR/m ² Wfl.	2.708

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

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

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

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

9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	81.750
	Sachwert	403.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	400.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	2.690
Mietfläche	Wohnfläche	148,83m²
	Nutzfläche	
	Σ	148,83m²

Wertermittlung für das Grundstück Mühlstr. 12
61137 Schöneck . Hess

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:

400.000 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, 09.03.2026

Oliver M. Margraf

Zur Vermeidung missbräuchlicher Verwendung werden Wertermittlungsgutachten in elektronischer Form (z. B. im Internet) nicht mit der eigenhändigen Unterschrift und dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

10. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
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.

11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Paket Unwetterrisiko

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

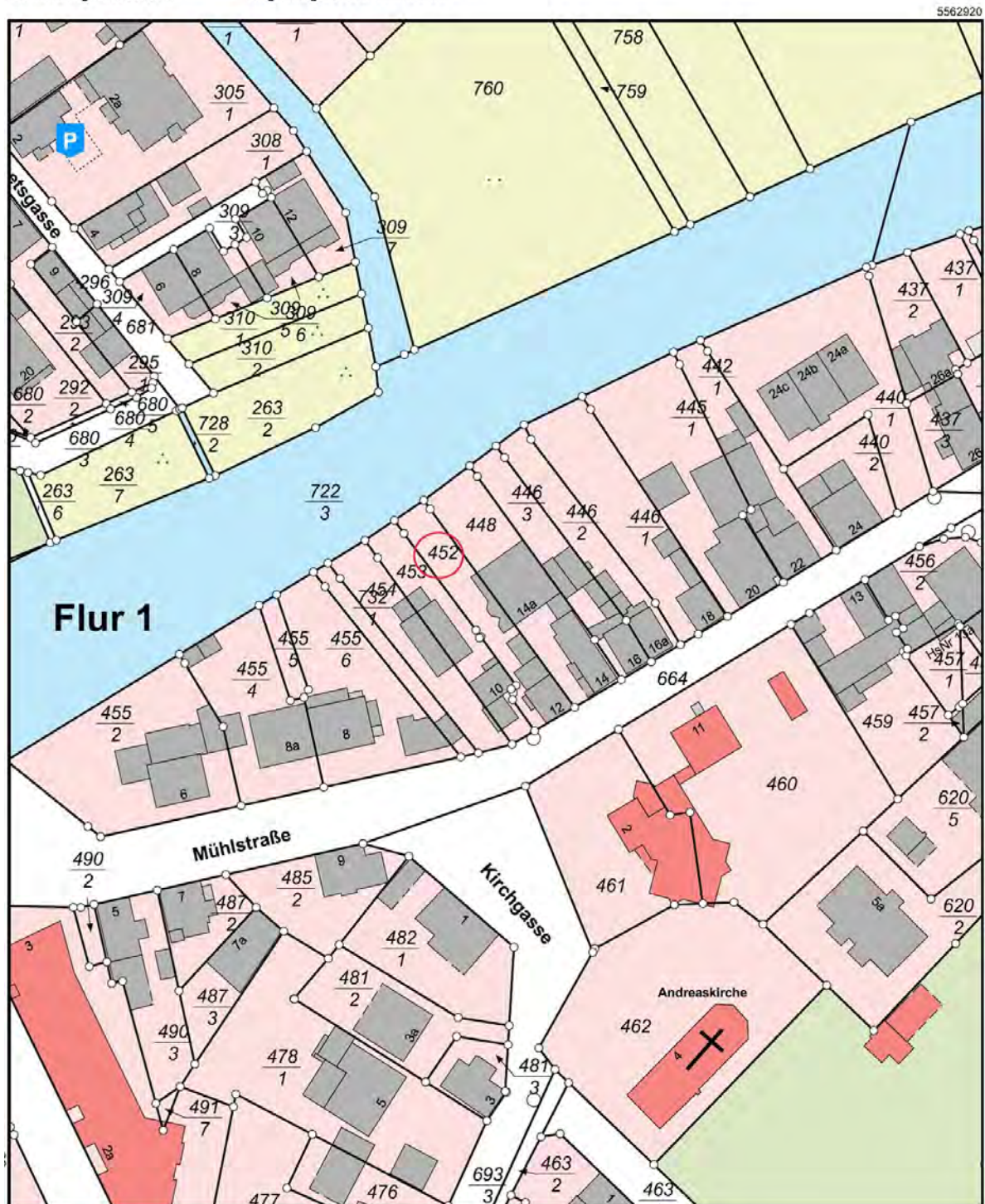
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 12.12.2025

Antrag: 203099379-1

Flurstück: 452
Flur: 1
Gemarkung: Büdesheim

Gemeinde: Schöneck
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



Wohn- und Nutzflächenberechnung

WOHNFLÄCHE

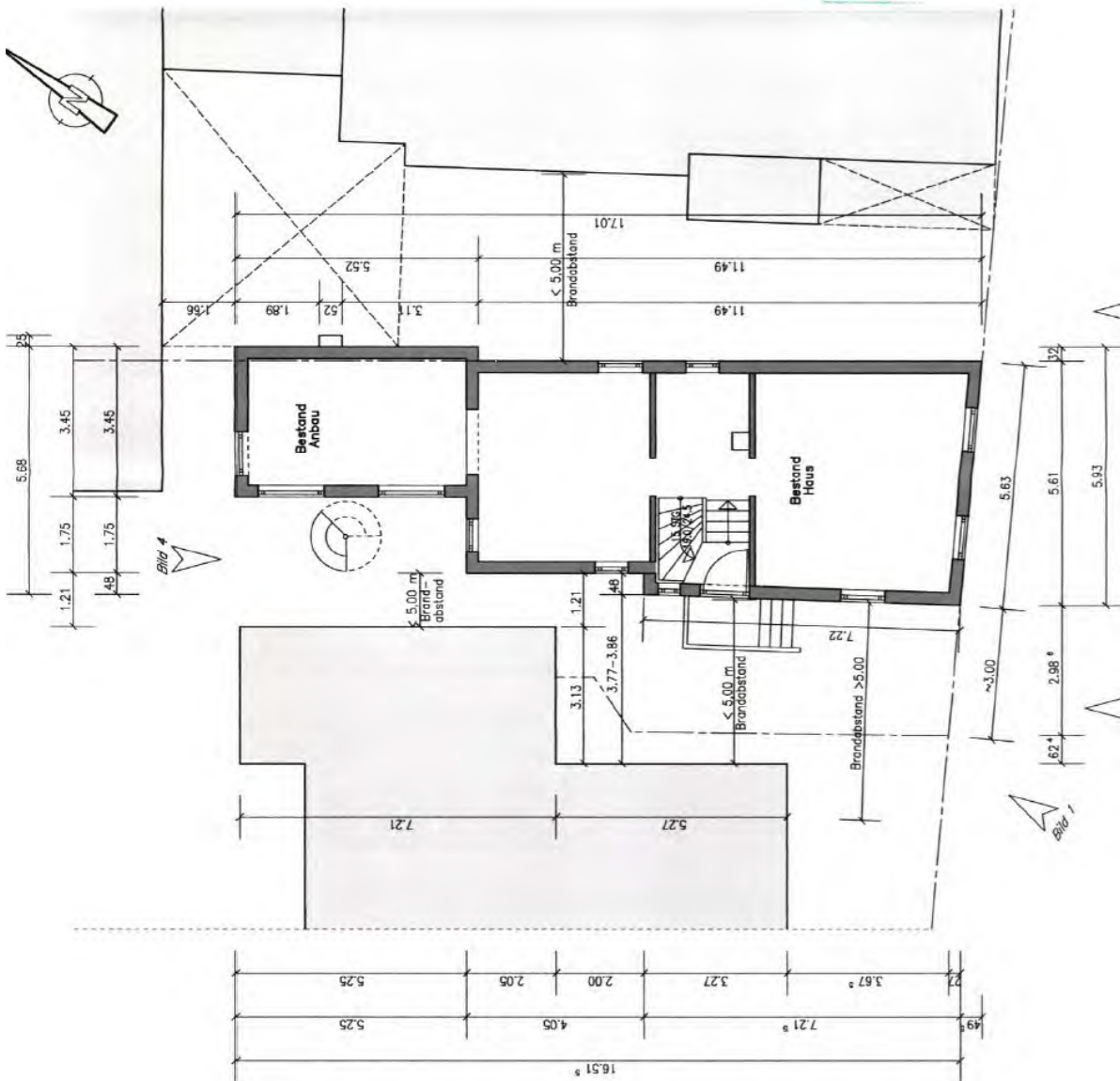
Erdgeschoß	Bestand	3,450	x	5,250	= +	18,11 m²	
		4,880	x	4,050	= +	19,76 m²	
		5,630	x	7,710	= +	43,41 m²	
		5,630	x	0,495 :2	= -	1,39 m²	
		7,710	x	0,265 :2	= -	1,02 m²	
						78,87 m²	
		78,87	x	0,800	=		63,10 m²
Obergeschoß	Bestand	4,880	x	4,050	= +	19,76 m²	
		5,630	x	7,710	= +	43,41 m²	
		5,630	x	0,495 :2	= -	1,39 m²	
		7,710	x	0,265 :2	= -	1,02 m²	
						60,76 m²	
		60,76	x	0,800	=		48,61 m²
		Bestand Wohnfläche gesamt					111,70 m²
Dachgeschoß	NEU	Flur		2,13 m²			
		Bad		3,88 m²			
		Kind 1		12,23 m²			
		Kind 2		18,89 m²			
		Wohnfläche gesamt					37,13 m²
							148,83 m²

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoß	Bestand	3,450	x	5,250	= +	18,11 m²	
		4,880	x	4,050	= +	19,76 m²	
		5,630	x	7,710	= +	43,41 m²	
		5,630	x	0,495 :2	= -	1,39 m²	
		7,710	x	0,265 :2	= -	1,02 m²	
						78,87 m²	
		78,87	x	0,800	=		63,10 m²
Bestand Nutzfläche gesamt							



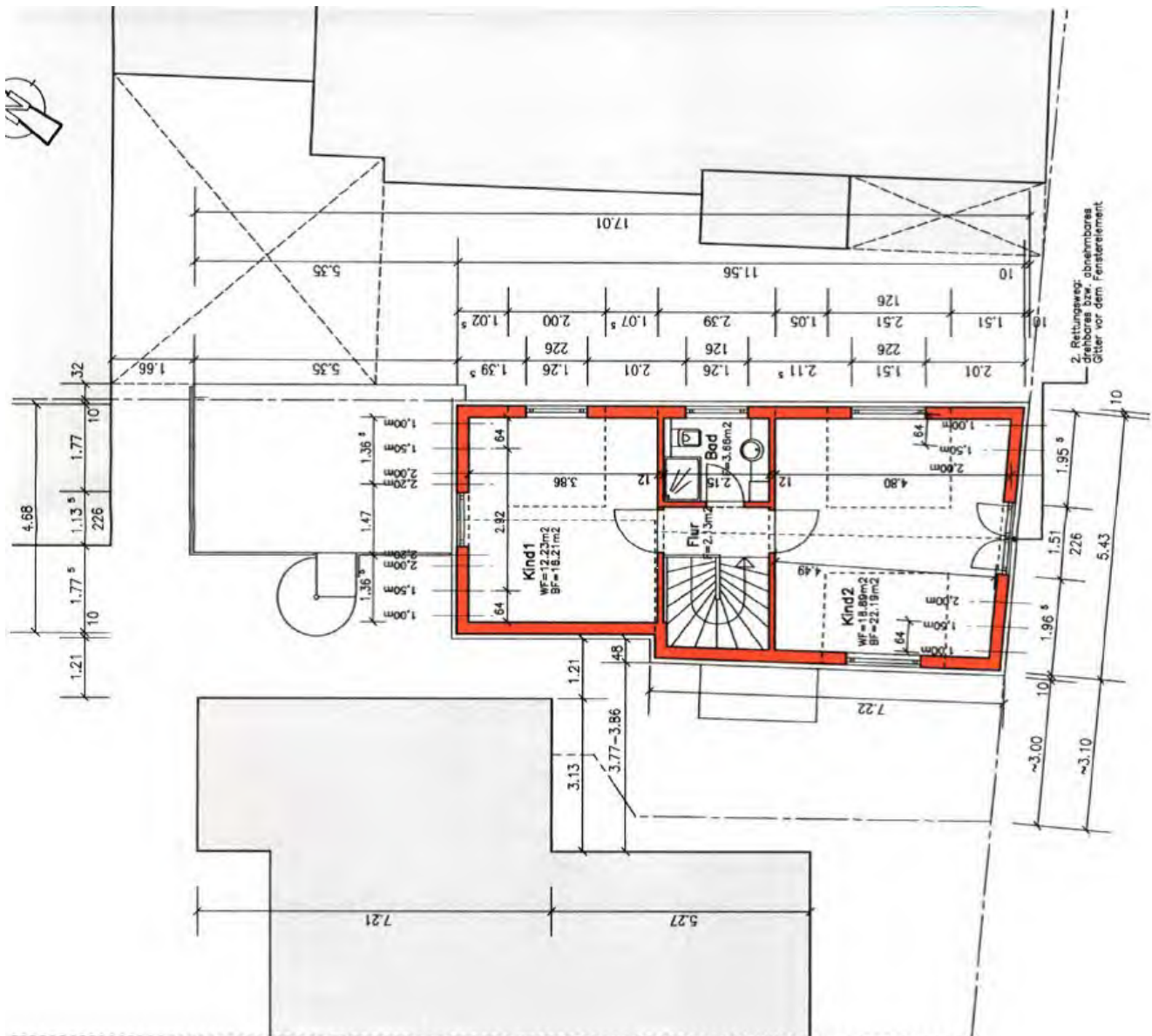
Erdgeschoss



schoos

Erdge-





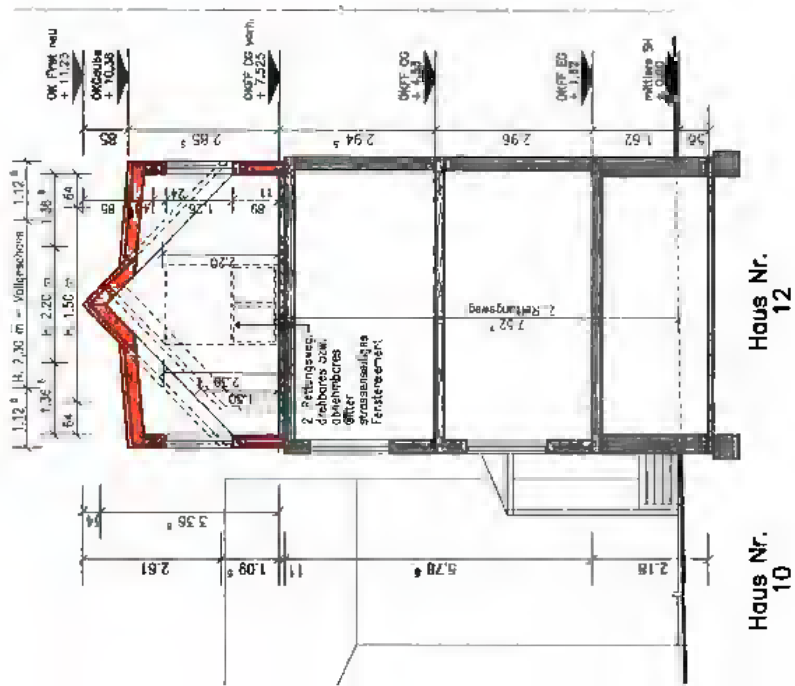
Konstruktion gemäß Statik

Dachneigung : 44°

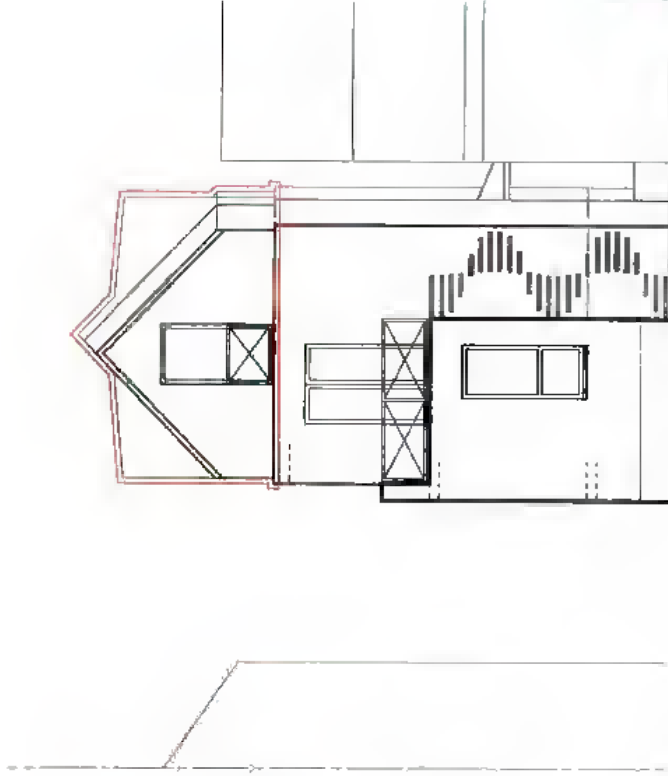
Hauptdächer

Gaube: 6°

Flachdach



SCHNITT

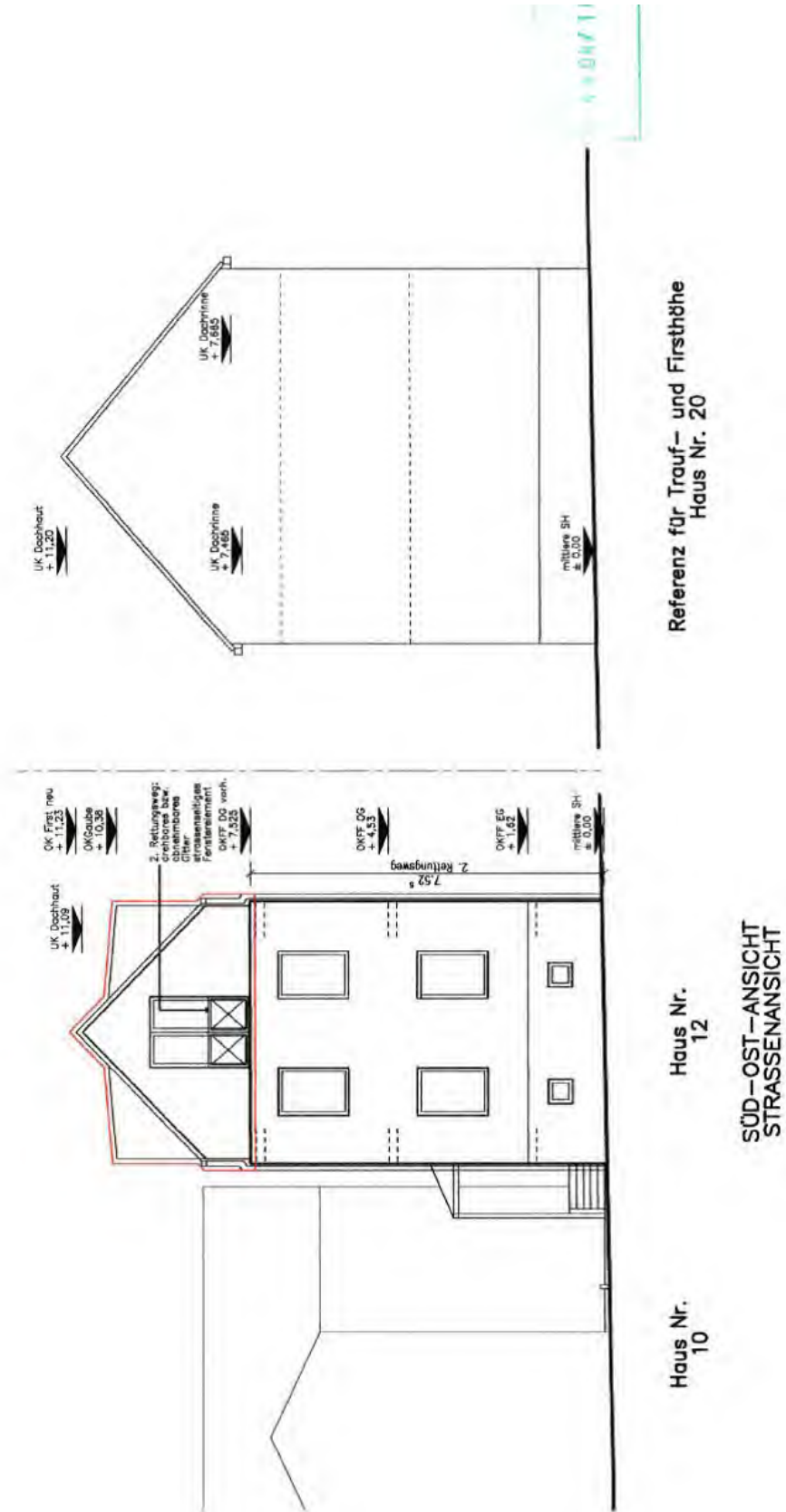


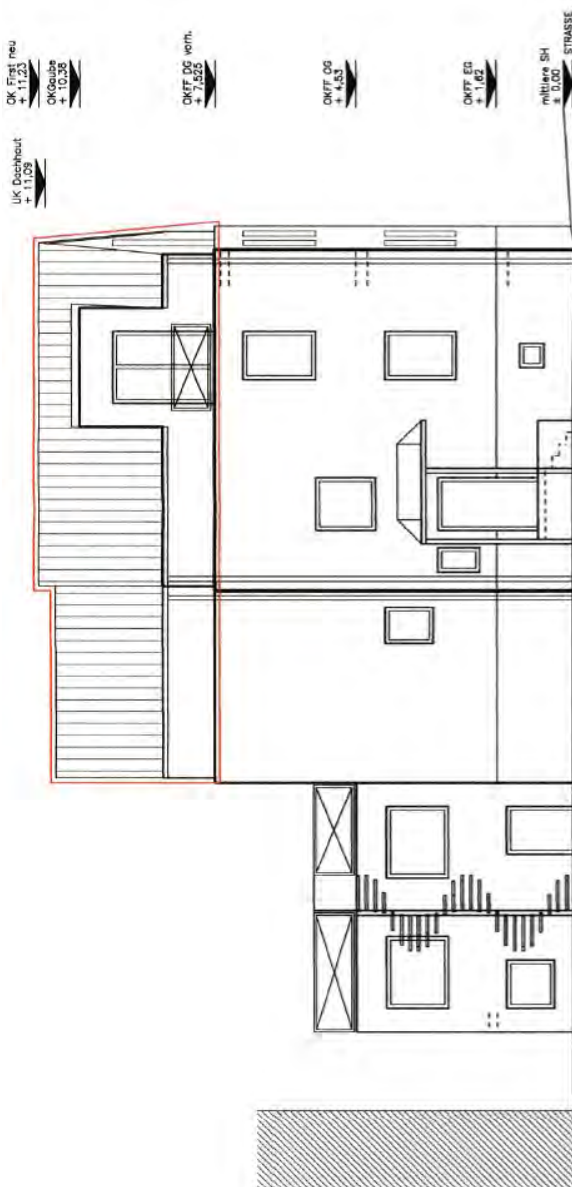
Haus Nr. 10

Haus Nr. 12

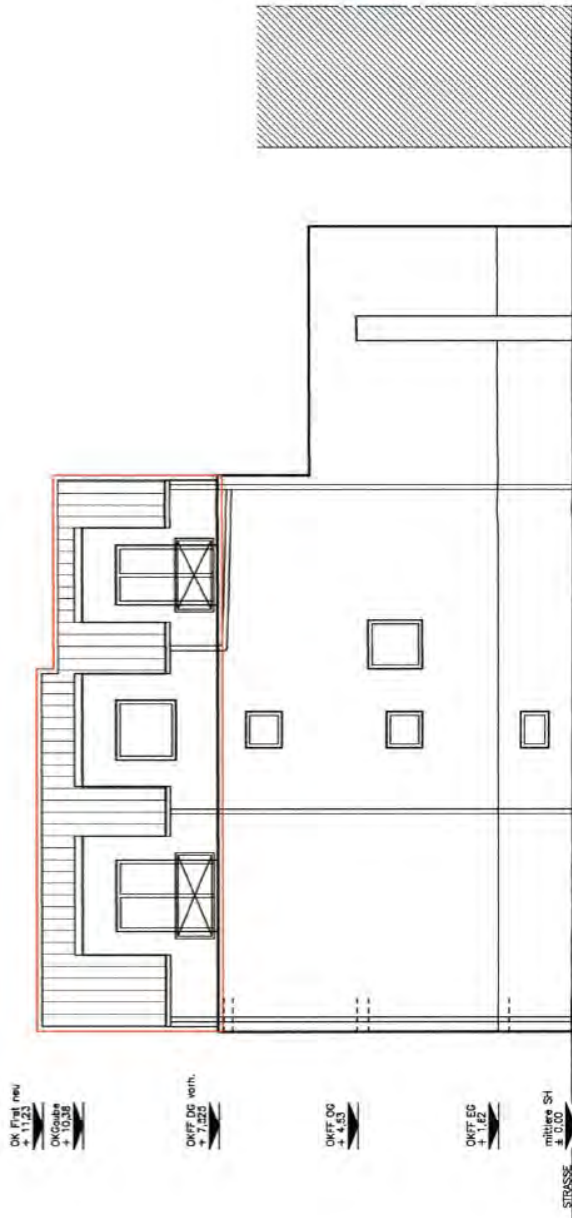
NORD-WEST-ANSICHT
GARTENANSICHT

Haus Nr. 14





SOD-WEST-ANSICHT
Ansicht von Haus Nr. 10 zu Haus Nr. 12



NORD-OST-ANSICHT
Ansicht von Haus Nr. 14 zu Haus Nr. 12

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 Bruttoflächeninhalt (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 Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

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

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

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 Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual 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.

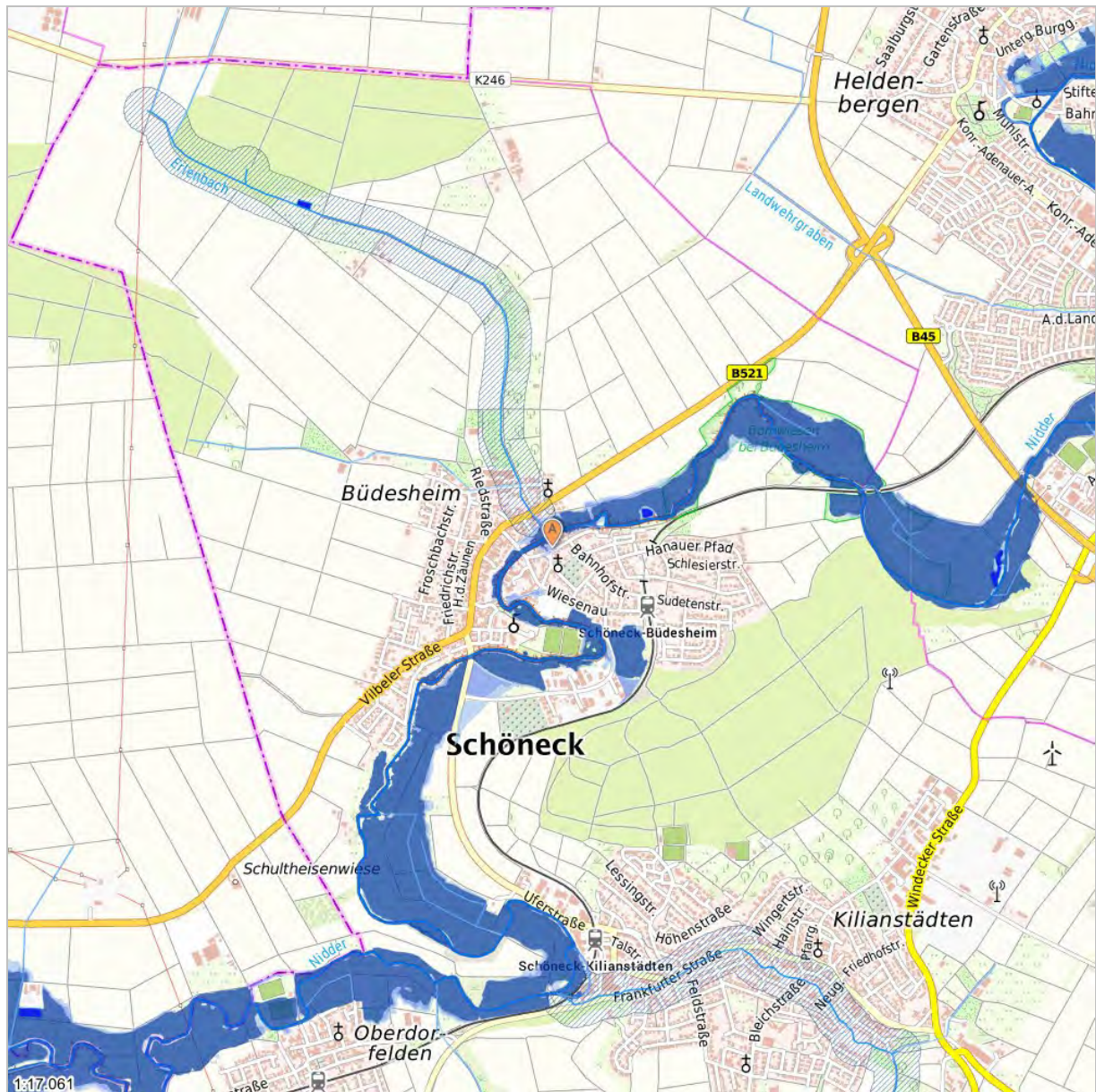
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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.



Gefährungsklasse der Objektadresse

GK2

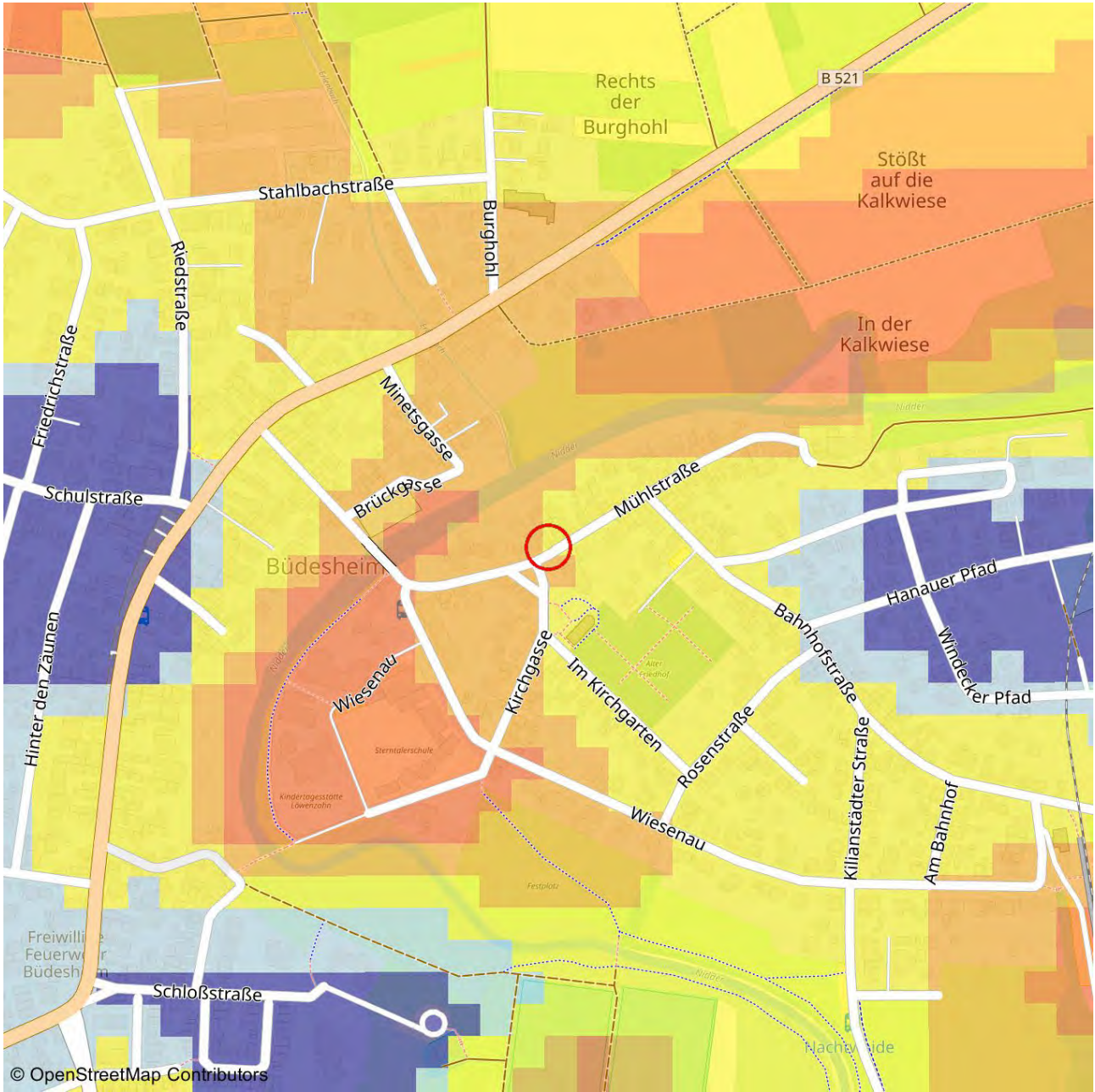
GK1

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.



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.)