



Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000042

Einfamilienhaus

PLZ, Ort **63512 Hainburg**
Straße **Triebweg 16**
Bundesland **Hessen**
Auftraggeber **Amtsgericht
Seligenstadt**
Aktenzeichen **43 K 1/26**
Gutachter/in **Oliver M. Margraf**
Wertermittlungstichtag **30.04.2026**
Qualitätsstichtag **30.04.2026**



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

260.000 EUR

21,2-fache Jahresrohertrag
2.630 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 71 Seiten mit 96882 Zeichen (108858 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 324 m² großen Grundstück (Gemarkung Klein-Krotzenburg, Flur 3, Flurstück 119) in einer durchschnittlichen Wohnlage der Gemeinde Hainburg. Das Grundstück ist mit einer circa im Jahr 1958 erstellten Wohnimmobilie bebaut. Das in Massivbauweise errichtete, eingeschossige und vollständig unterkellerte Einfamilienhaus mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rund 99 m². Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude (Baujahr 1971), welches ehemals gewerblich genutzt wurde.

Ausstattung und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen sind zusammenfassend als mäßig einzustufen. Neben gewöhnlichen, altersbedingten Abnutzungserscheinungen liegt ein erheblicher Reparaturstau vor. Das Einfamilienhaus verfügt über keine funktionsfähige Zentralheizung; die Beheizung erfolgt derzeit behelfsmäßig durch je einen Pelletofen im Erd- und Dachgeschoss. Die technische Gebäudeausstattung, insbesondere die

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Oliver M. Margraf

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

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

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

HypZert 

Elektroinstallation und die Sanitäreinrichtungen, sowie die Fensterkonstruktionen sind erneuerungsbedürftig. Jüngere Instandsetzungsmaßnahmen, die ab dem Jahr 2019 in Eigenregie durchgeführt wurden, weisen handwerkliche Ausführungsmängel auf und entsprechen teilweise nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	136.080
	Sachwert	256.000
	Ertragswert	224.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	260.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	2.630
	x-fache Jahresmiete	21,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	4,71%
	Nettorendite (ReE/x)	3,87%
Mietfläche	Wohnfläche	99m²
	Nutzfläche	
	Σ	99m²
Ertrag	Jahresrohertrag	12.246
	Jahresreinertrag	10.050
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,93%
	Gewerbe	
	i.D.	17,93%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
7. Januar 2026
Seligenstadt
Klein-Krotzenburg

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	3	119	324,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 119	324	420,00				Ja	136.080 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 324,00 m²
davon zu bewerten 324,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1958	80 Jahre	21 Jahre	209,77 m² BGF
Nebengebäude	1971	40 Jahre	21 Jahre	37,70

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienhaus	99 m²	0 m²
Nebengebäude	0 m²	0 m²
	Σ 99 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		99 m²

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
	Gebäudebeschreibung	11
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	15
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	18
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.	Ermittlung des Bodenwertes	20
	Methodik der Bodenwertermittlung	20
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	21
8.	Ermittlung des Sachwertes	24
	Methodik der Sachwertermittlung	24
	Sachwertermittlung	25
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	28
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	34
10.	Ermittlung des Ertragswertes	37
	Methodik der Ertragswertermittlung	37
	Ertragswertermittlung	38
	CO ₂ -Kostenermittlung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung	40
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	46
12.	Fragen des Amtsgerichts	48
13.	Anlagenverzeichnis	49
	Fotodokumentation	49
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	58
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	62
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	66
	Abkürzungsverzeichnis	67
	Literaturverzeichnis	69

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
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: 30.04.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde vom Sachverständigen am 30.04.2026 gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt. Das Objekt konnte hierbei im erforderlichen Umfang von innen und außen in Augenschein genommen werden. Während des Ortstermins fertigte der Sachverständige handschriftliche Notizen an, erstellte mittels Diktiergerät ein mündliches Protokoll und nahm Fotografien zur Dokumentation des Istzustands auf.

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

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

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:
Ansichten	vorhanden
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden
Flurkarte	vorhanden
Flächenberechnungen	vorhanden
Grundbuchblatt	vorhanden
Grundrissplan	vorhanden
Grundstücksmarktbericht	vorhanden
Paket Unwetterisiko	vorhanden

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 7. Januar 2026.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Seligenstadt im Grundbuch von Klein-Krotzenburg geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	3283	1	Klein-Krotzenburg	3	119	324,00

Gesamtfläche 324,00 m²
davon zu bewerten: **324,00 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 7. Januar 2026 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 Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
3283		1	119		Keine wertbeeinflussenden Eintragungen	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Gut

Geographische Zuordnung

Der Landkreis Offenbach (Regierungsbezirk Darmstadt) befindet sich im Zentrum der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Das Kreisgebiet mit rund 358.000 Einwohnern verzeichnet eine stabile wirtschaftliche und demografische Entwicklung.

Die Gemeinde Hainburg liegt am östlichen Rand des Landkreises, grenzt an die Stadt Hanau und erfüllt zentralörtlich die Funktion eines Grundzentrums. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu den Bundesautobahnen A 3 und A 661 sowie zum Flughafen Frankfurt als gut zu bewerten. Die fiskalischen Rahmenbedingungen für Immobilien in Hainburg sind stabil kalkulierbar: Der Gewerbesteuerhebesatz für das Jahr 2024 liegt bei 360 %, der Hebesatz für die Grundsteuer B ist ab 2025 mit 615 % festgesetzt, die Grundsteuer A mit 510 %.

Mikrolage

Durchschnittlich

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Hainburg im Ortsteil Klein-Krotzenburg.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Eine Relevanz für das unmittelbare Objektumfeld besitzt der gegenüberliegende Sportplatz. Von dieser Anlage gehen nutzungstypische Lärmimmissionen durch den Sport- und Spielbetrieb aus, welche in der Bodenwertermittlung sachgerecht zu würdigen sind.

ÖPNV-Anbindung

Der Bahnhof Hainburg ist in rd. 1,7 km zu erreichen. Die nächstgelegenen Bundesstraßen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Die Zufahrt zur Bundesautobahn A 3 ist in wenigen Kilometer erreichbar.

Parkplatzsituation

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

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Hochwassergefährdung

Gemäß „ZÜRS Report Hochwassergefährdung“ befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem von Hochwasser nicht gefährdeten Bereich (entspricht GK 1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren. Im Rahmen dieser Bewertung besteht kein Werteeinfluss.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

Durchschnittlich

Der Landkreis Offenbach zeichnet sich durch eine gute Makrolage innerhalb der dynamischen Metropolregion Frankfurt Rhein-Main aus. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch Autobahnen, Bus- und Bahnverbindungen und die Nähe zum Flughafen Frankfurt als gut zu bewerten. Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung verläuft stabil, wobei die Kaufkraft über dem Bundesdurchschnitt liegt, der Einzelhandelsumsatz jedoch unterdurchschnittlich ist.

Die Mikrolage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich einzustufen. Sie weist eine normale Wohndichte auf, ist durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und gute infrastrukturelle Anbindung geprägt. Insgesamt bietet der Standort ein solides Potenzial für Nutzer mit Fokus auf gute Erreichbarkeit und moderate Mietpreise.

Gebäudebeschreibung

1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.01 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:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1958
Ausstattungsstufe:	einfach (2,48)
Gebäudemaaß / Anzahl:	210 m² BGF

1 Einfamilienhaus:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1985	umfassend
Modernisierung der Fenster	1977	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	1988	mittel
Modernisierung von Bädern	2019	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2019	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1977	überwiegend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	einfach - 3 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	12 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	21 Jahr(e)	

Konzeption	Das Grundstück ist bebaut mit einer ca. 1958 erstellten Wohnimmobilie. Das unter Satteldach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte eingeschossige Einfamilienhaus nebst ausgebautem verfügt über ca. 99 m² Wohnfläche. Zusammenfassend sind die Ausstattung und der Unterhaltungszustand als mäßig einzustufen. Neben den altersbedingten Abnutzungserscheinungen besteht ein erheblicher Reparaturstau. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude unter einem Pultdach.
Bautechnische Kurzübersicht	Anzahl der oberirdischen Geschosse: 1 (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) Unterkellerung: ja Fundamente/Gründung: Massiv Umfassungswände und Innenwände (Bauweise): Massivbauweise Geschossdecken: Massiv Fassade (Material/Art): Putzfassade mit Fliesensockel Dachform und Dacheindeckung: Satteldach mit Gauben Instandhaltungstau: erheblich
Außenbereich und Gebäudehülle Fassade & Dach	Das Gebäude weist eine hellrosafarbene Putzfassade auf, die im Sockelbereich mit braunen Fliesen verkleidet ist. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach ausgeführt. Ab dem Jahr 1985 wurde das Dach durch zwei Gauben erweitert, wobei die straßenabgewandte Gaube giebelseitig mit dunklen Schindeln verkleidet ist.
Eingangsbereich, Fenster & Sonnenschutz	Der Eingangsbereich befindet sich an der Giebelseite und ist über eine witterungsgeschützte Steintreppe in Terrazzo-Optik mit einem transparenten Pultvordach erreichbar. Die Hauseingangstür weist auffällige schmiedeeiserne Ziergitter auf. Die Holzfenster sind erneuerungsbedürftig und weisen als Sonnenschutz überwiegend Rollläden auf.
Außenanlagen & Stellplätze:	Die Zuwegung und Hofzufahrt, die seitlich am Gebäude in den hinteren Grundstücksbereich führt, ist mit Betonverbundpflaster befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig durch eine teils verblendete Mauer mit einem schmiedeeisernen Zaun nebst Tor eingefriedet. Im vorderen Bereich ist ein schmaler Pflanzstreifen angelegt.
Innenbereich, vertikale Erschließung und Raumeinteilung	Die Treppenanlage vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist mit dunkel gefliesten Stufen und einem einfachen Metallhandlauf ausgeführt. Der Keller ist über eine massive, geflieste Treppe erreichbar.
Innenausstattung	Die Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen bestehen überwiegend aus einfachem holzoptischem Laminat- bzw. Vinylboden sowie Fliesen. Im Kellergeschoss dominieren ältere, beigefarbene Fliesen. Die Wandflächen sind verputzt, tapeziert (teils in Steinoptik) oder gestrichen. Die Decken weisen teilweise helle Paneelverkleidungen auf. Der optische Zustand der Materialien ist einfach und spiegelt einen starken Modernisierungstau wider. Innentüren: Es sind einfache, überwiegend baujahrestypische oder aus späteren Renovierungsphasen stammende Holztüren in Holzzargen verbaut.
Geschossweise Detaillierung	KG: Treppenabgang, Lagerräume, offener Werkstattbereich, Waschküche.

EG: Flur, Duschbad, Wannenbad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

DG: Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, in die Dachschräge integriertes Bad.

Sanitäreinrichtungen und TGA

Sanitär: Im Erdgeschoss befindet sich ein veraltetes Badezimmer mit blauer Badewanne, älteren Armaturen und raumhohen hellen Fliesen. Direkt angrenzend existiert ein sehr beengtes, ab 2019 einfach modernisiertes Duschbad mit bodentiefer Glaskabine. Das Bad im Dachgeschoss ist durch die Dachschräge räumlich stark limitiert, mit dunklen Bodenfliesen ausgestattet und weist teilweise aufputz verlegte Leitungen auf.

Heizung & TGA

Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Die Beheizung der Etagen erfolgt lediglich behelfsweise durch zwei installierte Pelletöfen in den Wohn- oder Flurbereichen des Erd- und Dachgeschosses. Im Kellergeschoss ist ein älterer Elektro-Warmwasserspeicher für die dezentrale Warmwasseraufbereitung installiert; die umliegenden wasserführenden Leitungen sind ungedämmt. Die Elektroinstallation ist stark veraltet; der Zählerschrank enthält noch alte Schraubsicherungen neben neuen digitalen Zählern.

Wertrelevante Zusatzangaben

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt. Ergänzend ist festzustellen, dass die Dämmstandards von Dach, Fassade und Fenstern augenscheinlich dem Stand der Errichtung entsprechen. Der Spitzboden und die Kellerdecken weisen keine energetische Dämmung auf.

Modernisierung

Das Bewertungsobjekt wurde nur bedingt und in unregelmäßigen Abständen instandgehalten (z.B. Gaubeneinbau 1985, Duschbad 2019). Eigenleistungen wurden teils unfachmännisch ausgeführt. Es entspricht im Wesentlichen einem stark überholungsbedürftigen Zustand.

Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Instandhaltungsstau:

- **Heizung:** Fehlen einer zeitgemäßen Zentralheizung.
- **Sanitär:** Überwiegend veraltete Bäder bzw. unfachmännisch durchgeführte Modernisierungen.
- **Haustechnik:** Veraltete Elektroinstallationen.
- **Innenausbau:** Abgenutzte und einfache Boden- und Wandbeläge.
- **Fenster:** Die Fenster sind grundlegend erneuerungsbedürftig.
- **Energetische Gebäudequalität:** Die oberste Geschossdecke / der Spitzboden ist nicht gedämmt.
- **Energetische Gebäudequalität:** Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen. Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Es liegt keine Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke vor. Die Dämmstandards von Fassade und Fenstern entsprechen augenscheinlich dem Stand vergangener Jahrzehnte, die Fenster sind grundlegend erneuerungsbedürftig. Dieser erhebliche Reparaturstau mindert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und wird im Rahmen der Wertermittlung durch Wertabschläge für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktgerecht berücksichtigt.

Nebengebäude/-flächen

Auf dem rückwärtigen Grundstück befindet sich ein Nebengebäude unter Pultdach. Hierbei handelt es sich um einen Garagenneubau aus dem Jahr 1971, der in der Folgezeit gewerblich als „kleiner Friseursalon“ genutzt wurde (kein Antrag auf Nutzungsänderung in der Bauakte vorhanden). Auch das Nebengebäude weist umfangreiche Mängel auf insbesondere:

- undichtes Dach
- Wand- und Bodenbeläge
- fehlende Heizung
- Elektroinstallation

Beurteilung der Objektqualität

Das Einfamilienhaus bietet mit rund 99 m² eine klassische Raumaufteilung, die durch die ausgebauten Bereiche im Dachgeschoss erweitert wurde. Die heutigen Marktanforderungen an zeitgemäße, energetisch effiziente Grundrisse werden nicht erfüllt. Die technische Infrastruktur, insbesondere die fehlende Zentralheizung, die veralteten Sanitäreinrichtungen sowie Fenster und die Elektroinstallation, bedarf einer umfassenden Überarbeitung. Die langfristige bauliche Substanz der Massivbauweise ist als intakt einzustufen. Unter Berücksichtigung der erheblichen ausstehenden energetischen, haustechnischen und optischen Modernisierungsmaßnahmen wird die Objektqualität als mäßig eingestuft.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung¹

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

Wohnimmobilienmarkt

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

Wohnimmobilien in den Top 7-Metropolen

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

Fazit zur Marktsituation

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

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

¹ Quelle: vdpResearch, 10.02.2026

Lokale Marktentwicklung

Die anhaltende Attraktivität von Immobilien als Eigennutzung oder Kapitalanlage führte in den zurückliegenden Jahren zu einer hohen Nachfrage mit teils starken Preissteigerungen. Diese Entwicklung endete im Laufe des Jahres 2022. Neben einem deutlichen Rückgang der Kaufvertragsgeschäfte wurde erstmals seit 2021 ein abnehmender Geldumsatz registriert. Dieser Trend setzte sich 2023 fort, was durch eine geringere Transaktionsanzahl und einen starken Rückgang beim Geldumsatz belegt wurde. In der zweiten Hälfte des Jahres 2024 erholte sich der südhessische Immobilienmarkt merklich. Dieser Aufschwung setzte sich im Jahr 2025 fort, was sich durch einen leichten Anstieg bei den registrierten Immobilientransaktionen sowie durch moderate Preissteigerungen bei den Wohnimmobilien zeigte. Während in Zeiten niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen hohe Investitionen getätigt wurden, brachen die Entwicklungen des Weltgeschehens, die hohe Inflation und schnell gestiegene Bauzinsen diesen Trend vorübergehend.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 Seite(n) 18, 21

Im Kreis Offenbach wurden im Jahr 2025 insgesamt 3.278 Verträge registriert (Vorjahr: 3.144 Verträge), davon 1.120 Kaufverträge über bebaute Grundstücke (Vorjahr: 1.121), 367 über unbebaute Grundstücke (Vorjahr: 380) und 1.791 über Wohnungs- und Teileigentum (Vorjahr: 1.643). Zwangsversteigerungsverfahren wurden 27 erfasst (Vorjahr: 35). Der Geldumsatz aus Kaufvertragspreisen belief sich auf 1.407 Mio. € (Vorjahr: 1.420 Mio. €) und war damit leicht rückläufig.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Offenbach ergab die Auswertung von 213 Kauffällen einen durchschnittlichen Kaufpreis von 641.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 780 €/m², einer mittleren Grundstücksgröße von 600 m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 160 m² und einem mittleren Baujahr 1976.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen 198 Kauffälle vor, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 519.000 € (Spanne: 170.000 bis 1.050.000 €), einem mittleren Bodenrichtwert von 820 €/m², einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 280 m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m² und einem mittleren Baujahr 1985.

Gemeindeebene Hainburg

Die Stadt/Gemeinde Hainburg war dem Marktbereich 5 zugeordnet, wobei die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen zum Stichtag 01.01.2024 nicht explizit in einer Einzelwerttabelle für Hainburg aufgeführt sind, jedoch die Marktbereichszuordnung für die Anwendung der Gebädefaktoren und Sachwertfaktoren gilt.

Im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für Hainburg 9 Kauffälle erfasst. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 492.000 € (Spanne: 250.000 bis 635.000 €), der mittlere BRW lag bei 510 €/m², die Grundstücksgröße betrug 550 m², die Wohnfläche 170 m² und das mittlere Baujahr war 1975.

Im Segment der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden für Hainburg 13 Kauffälle ausgewertet. Der durchschnittliche Kaufpreis belief sich auf 382.000 € (Spanne: 170.000 bis 525.000 €), der mittlere BRW betrug 520 €/m², die Grundstücksgröße lag bei 300 m², die Wohnfläche bei 120 m² und das mittlere Baujahr war 1974.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 Seite(n) 20, 24, 34, 40, 108

Demografische Entwicklung²

Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (Horizont bis 2040) geht von einer weitgehend stabilen Entwicklung mit leichten Schwankungen aus.

Die Verteilung der Altersgruppen zeigt eine für den Ballungsraum typische Struktur:

- Größte Altersgruppe: Die 40- bis 59-Jährigen stellen mit rund 12.700 Personen die stärkste Gruppe dar.
- Jüngere Erwachsene: Die Gruppe der 25- bis 39-Jährigen umfasst etwa 8.200 Einwohner.
- Senioren: Es wird ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe ab 60 Jahren prognostiziert, was den allgemeinen Trend der demografischen Alterung widerspiegelt.

Sozioökonomische Faktoren

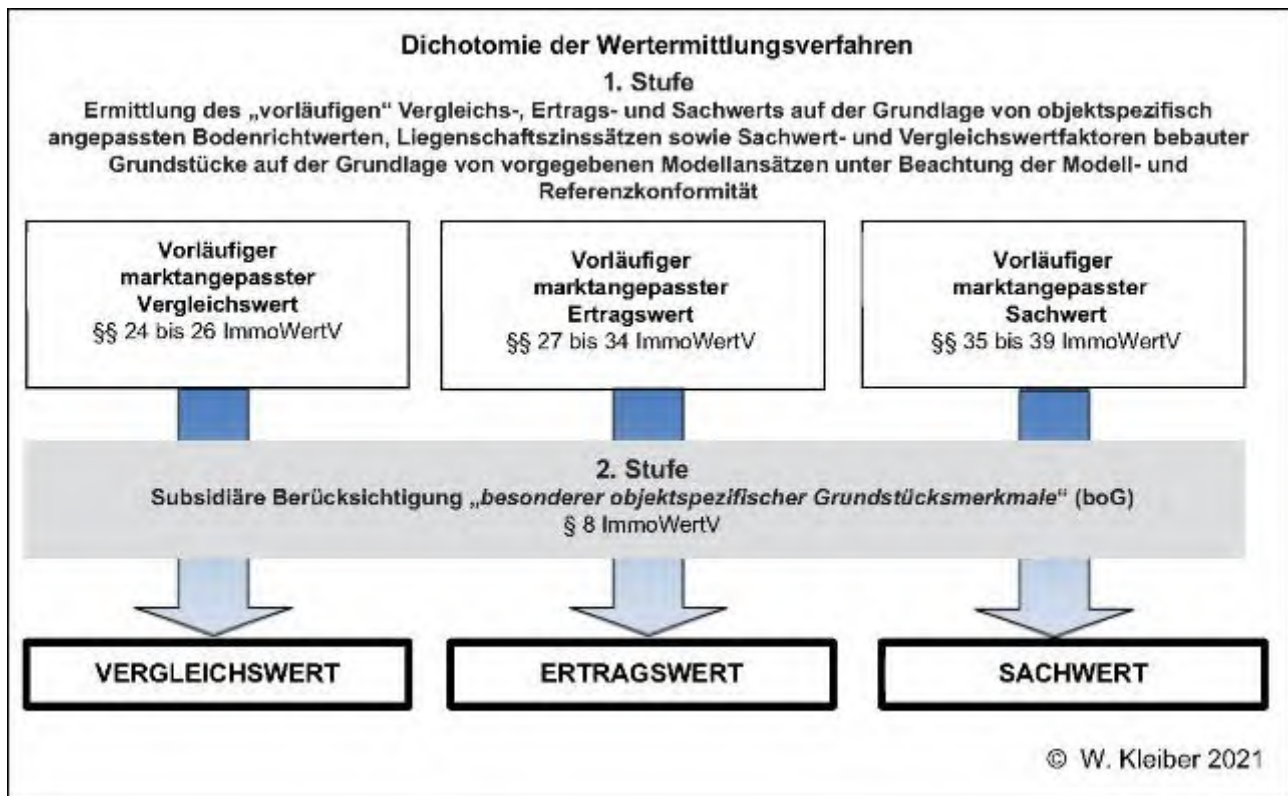
- Pendlerbewegung: Hainburg weist einen deutlichen Auspendlerüberschuss auf. Die Zahl der Menschen, die zur Arbeit aus der Stadt wependeln, übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 2,1-fache.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Hainburg trotz der statistischen Korrektur durch den Zensus eine stabile Kommune im Frankfurter Umland bleibt, deren Entwicklung maßgeblich durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gesteuert wird.

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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV³

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks – ohne Einfluss außergewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu erzielen wäre.

Der Ermittlung liegen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zum Wertermittlungstichtag sowie der Zustand des Grundstücks zum Qualitätsstichtag zugrunde. Der Wertermittlungstichtag bezeichnet den Zeitpunkt der Wertableitung, während sich der Qualitätsstichtag auf den bewertungsrelevanten Grundstückszustand bezieht. In der Regel stimmen beide Stichtage überein, es sei denn, rechtliche oder sachliche Gründe machen eine abweichende Betrachtung erforderlich.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen grundsätzlich drei Verfahren zur Verfügung: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV richtet sich die Wahl des Verfahrens nach den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs sowie den zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten und sonstigen Umständen des Einzelfalls. Die Anwendung eines einzelnen Verfahrens ist zulässig, sofern dies der Art des Bewertungsobjekts entspricht. Die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen, muss jedoch im Einklang mit den anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre stehen und nachvollziehbar begründet werden.

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da nicht ausreichend Vergleichspreise für Grundstücke mit hinreichender Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen vorliegen. Zudem beziehen sich vorhandene Kaufpreise häufig auf andere Stichtage, was eine unmittelbare Übertragbarkeit ausschließt.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist als primäres Wertermittlungsverfahren für das Bewertungsobjekt nicht geeignet, da bei Objekten dieser Art nicht die Kapitalrendite, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren: Für Grundstücke der vorliegenden Art ist das Sachwertverfahren das sachgerechte Wertermittlungsverfahren. Es wird in der Praxis für eigengenutzte oder zweckgebundene Immobilien herangezogen, bei denen keine marktübliche Ertragsorientierung vorliegt. Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert sowie dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, besondere Betriebseinrichtungen, Außenanlagen) und sonstigen Anlagen. Auf Grundlage des ermittelten Sachwerts wird – unter Berücksichtigung marktbezogener Anpassungsfaktoren und Rundungsgrundsätzen – der Verkehrswert abgeleitet.

Zur Plausibilisierung des im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnisses wurde ergänzend das Ertragswertverfahren informativ herangezogen. Es liefert zwar für das vorliegende Objekt keine direkten Anhaltspunkte für den normierten Verkehrswert, dient jedoch der Beurteilung des theoretisch erzielbaren Ertragswerts der Immobilie.

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 119	324	420,00					Ja	136.080

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

BODENWERT (gesamt)

136.080

Entspricht 61% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 119

Bodenrichtwert: 450,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 1. Januar 2026

- 7,50% = 33,75 EUR/m² (Umwelteinflüsse)

= 416,25 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW)

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

Individuelle Zu- oder Abschläge sind insbesondere erforderlich für:

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

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone⁴

Stichtag

1. Januar 2026

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2026 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 450,00 EUR/m².

Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Entwicklungszustand

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

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

Bodenrichtwert (Grundlage)

Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
---------------------------	---------------

Maß der baulichen Nutzung:	
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

Eine mögliche Differenz zwischen den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und den rechtlich sowie tatsächlich maßgeblichen Merkmalen des Bewertungsobjektes wird anhand der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Sofern der zuständige Gutachterausschuss keine

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.

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.

Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stellt, bleibt dieses Merkmal bei der mathematischen Anpassung unberücksichtigt oder wird in marktgerechter Höhe gewürdigt.

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 von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Zu berücksichtigen sind die Umwelteinflüsse.

Geräuschimmissionen

Da Umwelteinflüsse zunehmend an Bedeutung für die Lebensqualität gewinnen, steigt auch ihr Einfluss auf den Marktwert von Immobilien. Geräuschimmissionen gelten als eine der Umweltbelastungen, die von den meisten Bürgern als besonders störend im Wohn- und Lebensumfeld wahrgenommen werden. Insbesondere der Straßenverkehr wird dabei als die am häufigsten als belästigend empfundene Lärmquelle wahrgenommen.

Zur bodenwertmindernden Wirkung von Geräuschimmissionen gibt es bisher nur wenige und teils widersprüchliche Untersuchungen. Grundsätzlich kann jedoch angenommen werden, dass die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf den Bodenwert nicht nur von der Lautstärke, sondern auch von der Art des Gebiets und dessen Vorbelastung abhängen. So sind die Beeinträchtigungen in reinen Wohngebieten (WR) stärker ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) oder in Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI).

Da eine Verzehnfachung des objektiv messbaren Schallpegels als doppelt so laut empfunden wird, ist davon auszugehen, dass die Abhängigkeit des Bodenwerts von Änderungen des Schallpegels einer Exponentialfunktion folgt.

Nach den Werten von DIN 18 005 Teil 1 und VDI 3722 Blatt 1 erscheint eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bei einem Pegelwert von < 40 dB(A) noch nicht gegeben.

Der durchschnittliche Schallpegel von z. B. Straßenverkehr oder S-Bahn-Linien beträgt 56 dB (A). Für Einfamilienhäuser ergibt sich nach Borjans⁶ eine mittlere Wertminderung von 0,5 % des Bodenwerts bei Zunahme des Schallpegels um 1 dB (A).

⁶ Borjans, Immobilienpreise als Indikatoren der Umweltbelastung durch den städtischen Kraftverkehr, Institut für Verkehrswissenschaft an der Universität Köln, Buchreihe Nr. 44, Düsseldorf 1983, der Untersuchung liegen Kölner Verhältnisse zugrunde.

Pegelwert von < 40 dB(A)	40
durchschnittliche Schallpegel 56 dB (A)	56
Exponent	-16
geschätzte Anpassung in %	-24,00

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteinfluss auf rd. 7,50 % des Bodenwertes geschätzt.

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

Für das Richtwertgrundstück werden keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.

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

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

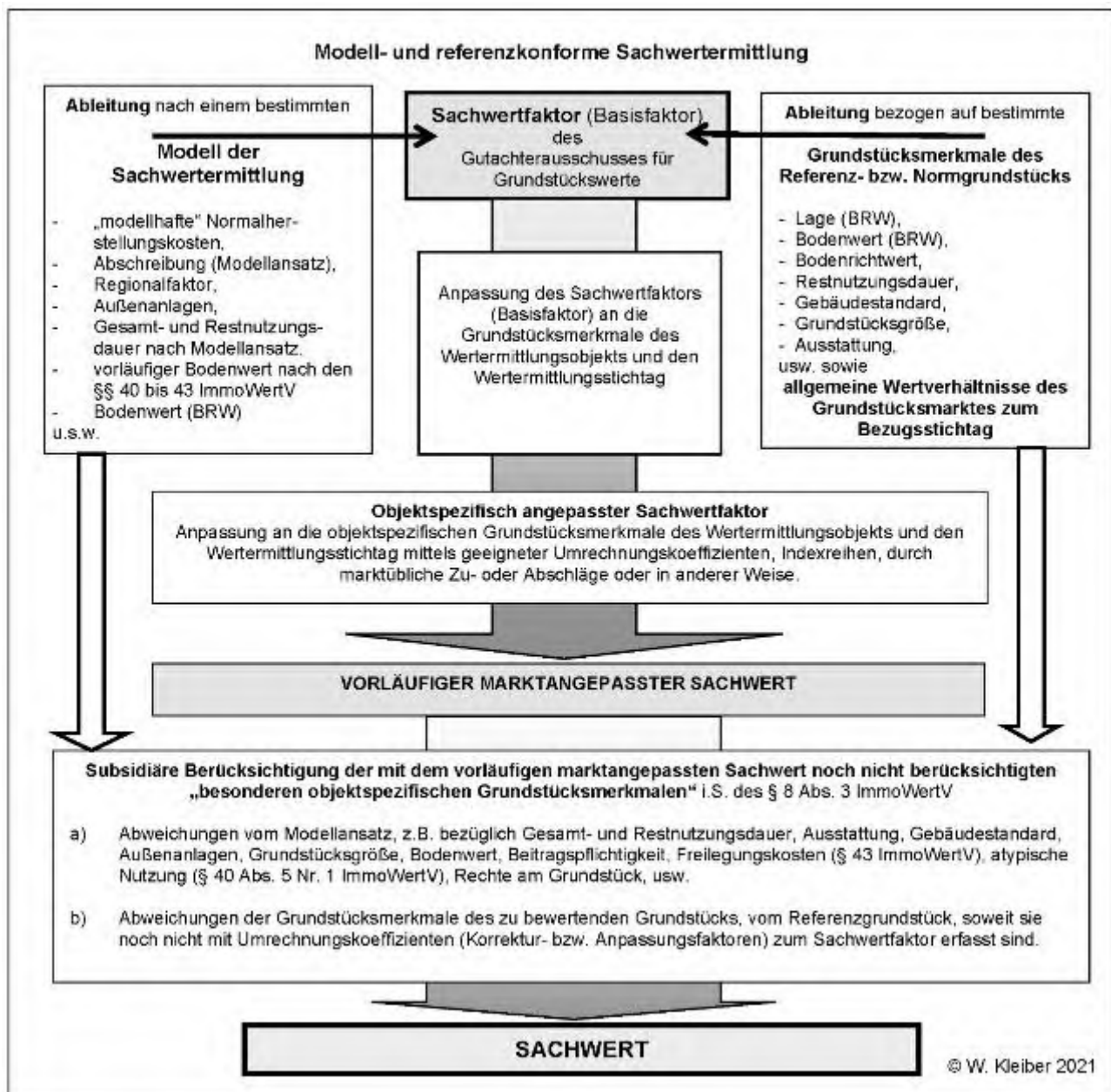
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2026. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 119) abgeleitet und bewertet mit 420,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 136.080 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		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre	RND	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1958	80	21	209,77 m² BGF	1.230	17,00	Linear	73,75	79.243
2	Nebengebäude	1	1971	40	21	37,70	850	17,00	Linear	47,50	19.683

Σ 98.926

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340

alterswertgeminderte Herstellungskosten	98.926 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 4.946 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	103.872 EUR
+ Bodenwert	136.080 EUR
vorläufiger Sachwert	239.952 EUR

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

vorläufiger Sachwert	239.952 EUR
± Marktanpassung	15,00 % 35.992 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	275.944 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Reparaturstau	19.786 EUR
Sachwert (ungerundet)	256.158 EUR
Sachwert (gerundet)	256.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschoss:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,48

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0	1,0			11	73,26
Fußböden		1,0				5	30,95
Sanitäreinrichtungen		1,0	1,0			9	59,94
Heizung	1,0					9	50,31
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 664

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:	664 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	664 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.284 EUR/m² BGF
Regionalfaktor:	0,9580 (Stand: BKI 2026)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.230 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

in Gebäude		Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	UG bis DG	3,00	8,75	9,20		241,50	241,50
1	UG bis DG	-3,00	4,50	2,35		-31,73	-31,73
	Summe Einfamilienhaus						209,77
2		1,00	9,45	3,99		37,70	37,70
	Summe Nebengebäude						37,70

Summe (gesamt)**247,47 m²**

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

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

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

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Brutto-Grundfläche⁷ (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.

Nutzflächenfaktoren⁸

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

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

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

Die Verhältniszahl von	
$\sum \text{Fläche m}^2$	99
$\sum \text{BGF m}^2 \text{ (EG/DG)}$	125
Verhältniszahl /NFF	0,79

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

⁷ (vgl. DIN 277:2021-08, Ziffer 5.7, S. 9-10)

⁸ Vgl.

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

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

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

Ausstattungsstandard⁹

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

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

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von der Ausstattung des Bauwerks und der Höhe der Gesamtkosten ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

⁹ 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 80 **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 21 Jahre geschätzt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

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

Außenanlagen

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

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

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

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

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

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

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

Regionalfaktor NHK

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

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

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

Untersuchungszeitraum	2024 bis 2025
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 80 Jahre
Baujahr	ursprüngliches und fiktives Baujahr
Standardstufe	≥ 2,0
Bezugsparameter	Bruttogrundfläche (BGF)
NHK mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)	
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Korrekturfaktor	kein Korrekturfaktor
Außenanlagen	pauschal 5 bis 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung der Objekte ohne boG
Bodenwert	Bodenrichtwert

Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Im Zuge der Wertermittlung wurde der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhaus im Bodenwertbereich für den Bereich Landkreis Offenbach bis 799 €/m² mit einem vorläufigen Sachwert von 240.000 € analysiert. Da für den vorläufigen Sachwert von 240.000 € in der Tabelle des Kreises Offenbach keine expliziten Daten vorliegen, werden gemäß BRW-Logik die Daten des Bereichs Landkreis Darmstadt-Dieburg (Ost) ab 400 €/m² unterstützend betrachtet, wobei im relevanten Tabellenbereich für den Kreis Offenbach (bis 799 €/m²) Sachwertfaktoren erst ab einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € (Faktor 1,10) ausgewiesen werden.

Für die Einstufung im Odenwaldkreis läge bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000 € ein Faktor von 1,20 vor. Im Bereich Landkreis Bergstraße (West) bis 499 €/m² beträgt der Faktor bei 250.000 € vorläufigem Sachwert 1,27. Für den spezifischen Bereich des Kreises Offenbach liegen für die Sachwertstufe 240.000 € keine direkten Tabellenwerte vor.

Im statistisch am nächsten liegenden Auswertebereich des Kreises Offenbach (bis 799 €/m²) lagen insgesamt 30 Kauffälle vor. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) beträgt 0,38 und verdeutlicht somit eine moderate Aussagekraft der Datengrundlage. Die Standardabweichung des Sachwertfaktors liegt bei $\pm 0,12$. Bezogen auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor von ca. 0,94 (interpoliert für den durchschnittlichen Sachwert der Stichprobe) ergibt sich daraus ein Variationskoeffizient von 12,77 %. Gemäß immobilienwirtschaftlichen Auswertungsstandards ist die Datengrundlage bei diesem Wert als gut und belastbar einzustufen.

Die Streuung der Sachwertfaktoren ist jedoch erheblich. Der durchschnittliche vorläufige Sachwert der ausgewerteten Objekte beträgt 637.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 525 m², während der angepasste Bodenrichtwert durchschnittlich 640 €/m² beträgt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der ausgewerteten Objekte wurde mit durchschnittlich 42 Jahren festgestellt, wobei diese Objekte im Mittel eine Standardstufe von 2,7 aufweisen. Die Bruttogrundfläche liegt im Schnitt bei 375 m², die Wohnfläche beträgt durchschnittlich 170 m².

Zusammenfassend ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor für den Bereich des vorläufigen Sachwerts ab 450.000 € von 1,10. Ein Sachwertfaktor für den spezifisch angefragten Wert von 240.000 € ist aufgrund fehlender Daten im Bereich Offenbach nicht belastbar abzuleiten.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist ein Abgleich mit den Referenzobjekten erforderlich: Ø Grundstücksgröße: 525 m² Ø angepasster Bodenrichtwert: 640 €/m² Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 42 Jahre Ø Standardstufe: 2,7 Ø Bruttogrundfläche: 375 m² Ø Wohnfläche: 170 m²
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 Seite(n) 84

Ermittlung des objektspezifisch angepassten SWF

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 15,00 % als marktkonform eingestuft.

Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	256.000
Wohnfläche	99
EUR/m² Wfl.	2.586

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 Bewertungstichtag vorherrschenden Markteinflüsse mit einer rein statistischen Berechnungsmethode, insbesondere vor dem Hintergrund der Heterogenität von Immobilien und die Unvollkommenheit der Immobilienmärkte nicht zu erfassen sind.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Bauschäden / Baumängel ¹⁰

Ein **Baumangel** entsteht definitionsgemäß während der Bauphase. **Bauschäden** hingegen treten in der Nutzungszeit auf – etwa infolge von Abnutzung, Alterungsprozessen, unzureichender Instandhaltung oder äußeren Einwirkungen wie Wasser- oder Brandschäden. Diese Schäden führen zu einem Instandhaltungsrückstand („Reparaturstau“) und verursachen Instandsetzungskosten, die über den regulären Instandhaltungsaufwand und der Alterswertminderung hinausgehen.

Am Wertermittlungsstichtag werden die wertrelevanten Mängel und Schäden berücksichtigt, soweit sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Dabei wird eingeschätzt, wie der Markt den Zustand der Liegenschaft und den durch die Mängel bedingten Minderwert im Rahmen der Kaufpreisbildung bewertet. Der Wertminderungsbetrag darf dabei den Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes nicht überschreiten.

Die hierfür geschätzten Mängelbeseitigungskosten werden regelmäßig unter Anwendung eines Alterswertminderungssatzes reduziert. Diese altersbedingt geminderten Kosten verlängern jedoch nicht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und führen nicht zu einer Wertsteigerung. Alternativ kann ein erheblicher Instandhaltungsrückstand durch eine Verkürzung der Restnutzungsdauer abgebildet werden.

Erfolgt hingegen eine umfassende Modernisierung, kann von einer verlängerten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. In diesem Fall wird zur Ermittlung des Werteinflusses auf die vollen Mängelbeseitigungskosten abgestellt, auch wenn diese überschlägig geschätzt wurden.

Wertbeeinflussung durch Bauschäden:

- Durchschnittliche Gebrauchsspuren: Die Beseitigung erfolgt im Rahmen der laufenden Instandhaltung und wird in der Alterswertminderung berücksichtigt.
- Disponible Schadensbeseitigungskosten: Maßnahmen, deren Durchführung im Ermessen des Eigentümers liegt. Ihre Wirtschaftlichkeit und Auswirkung auf den Objektwert sind im Einzelfall zu prüfen.
- Unabweisbare Schadensbeseitigungskosten: Rechtlich oder wirtschaftlich zwingend erforderliche Maßnahmen. In diesen Fällen ist mit den vollen Beseitigungskosten zu kalkulieren.

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Reparaturstau

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zum Reparaturstau verwiesen. Gebäude einer bestimmten Baujahrsklasse weisen oft Verdachtsbereiche auf, die spezifisch untersucht werden sollten. Zu diesen Bereichen gehören Geräte und Anlagen, die möglicherweise Schadstoffe enthalten. Dies umfasst unter anderem:

Hinweis

- PCB-haltige Kondensatoren
- asbesthaltige Brandschutzklappen
- asbesthaltige Brandschutztüren

Weitere Verdachtsmomente liegen beispielsweise bei folgenden Materialien vor:

- Kleber von Fußbodenbelägen, gegebenenfalls PAK, Asbest
- Cushion-Vinyl-Bodenbeläge, gegebenenfalls asbesthaltige Unterschicht
- Fugendichtmassen, gegebenenfalls PCB
- Mineralwolle, gegebenenfalls alte KMF
- Schwarzbeschichtungen, gegebenenfalls PAK
- PVC-Plattenbeläge, gegebenenfalls Asbest
- Putzoberflächen, Spachtelmassen, Estrich, gegebenenfalls Asbest
- Wandputze, gegebenenfalls Quecksilber

Empfohlene Untersuchungen

- Kanaluntersuchung mittels Kamera
- Untersuchung auf korrodierte Sanitärinstallationen
- Untersuchung Polychlorierte Biphenyle (PCB, Weichmacher in Fugenmassen)

Ob Schadstoffe tatsächlich vorliegen, kann ausschließlich durch **Be-
probung** festgestellt werden. Eine abschließende Bewertung erfordert eine **technische Due Diligence**.

Verfahrensweg

In der Wertermittlungspraxis wird zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert für ein mangelfreies, ordentlich instand gehaltenes Gebäude bestimmt. Anschließend erfolgt ein Abzug für erkannte Mängel und Schäden.

Zur Ableitung des Wertabschlags stehen zwei Ansätze zur Verfügung:

- Ansatz absoluter Kostenkennwerte
- Prozentuale Abschläge auf Basis der Herstellungskosten

Im vorliegenden Fall wird aus Gründen der Systemkonformität und Methodenkonsistenz die **prozentuale Methode** gewählt. Diese werden wie folgt ermittelt:

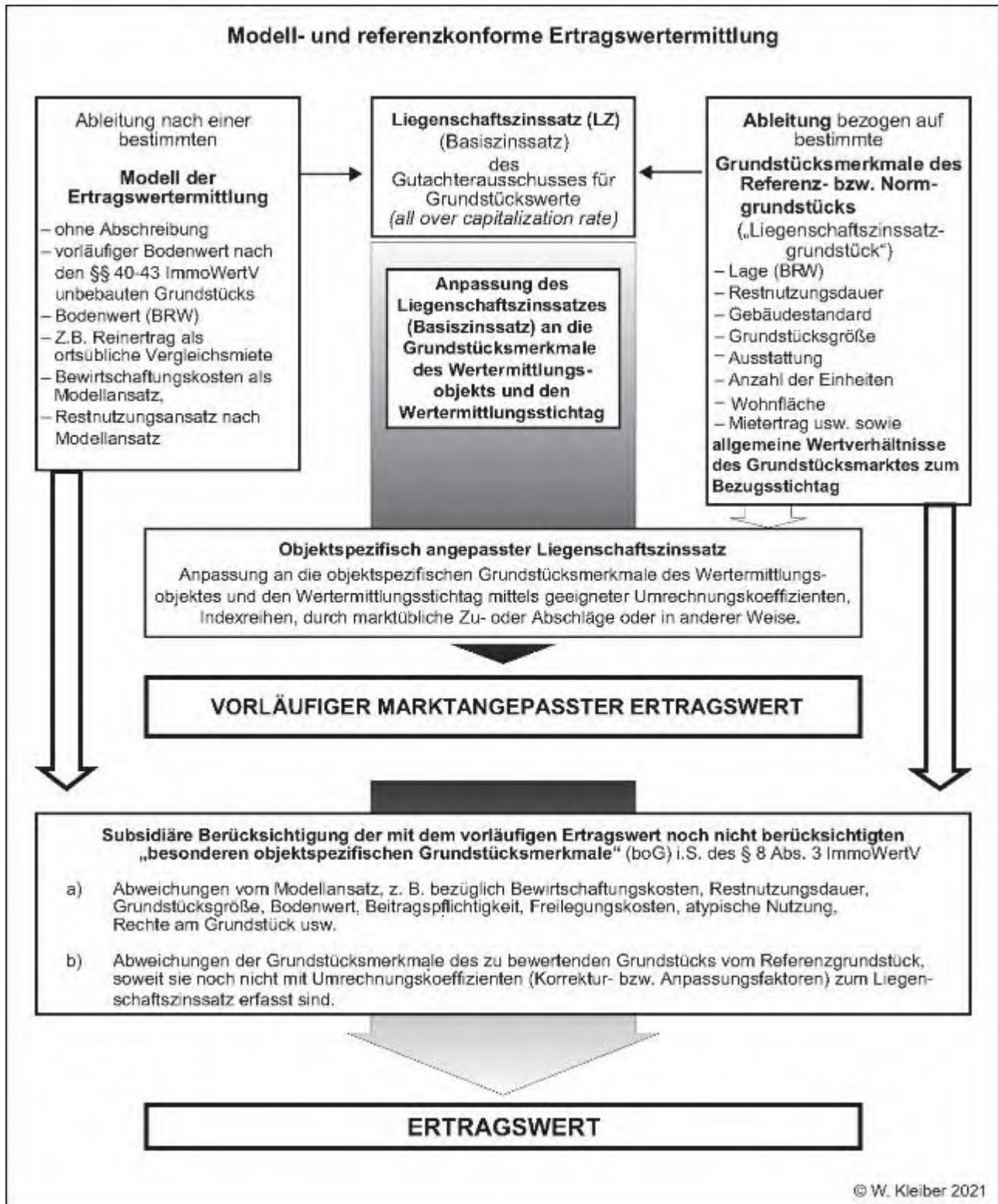
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	339.373 EUR
geschätzter Mangel	20,00 %
geschätzt Kosten	67.875 EUR
Alterswertminderung	73,75 %
alterswertgeminderte Kosten	19.786 EUR

Die Kosten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens wurden **kalkulatorisch geschätzt**. Eine genauere Quantifizierung ist nur durch Angebote oder technische Untersuchungen und Ausschreibungen möglich. Es handelt sich somit um eine **grobe Kostenschätzung unter Vorbehalt**.

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 19.786 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

10. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen	11.286	2.019	9.267	3.136	6.131	16,1845	99.227
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	960	177	783	267	516	16,1845	8.351

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 12.246

Σ 2.196

Σ 10.050

Σ 3.403

Σ 6.647

Σ 107.578

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

107.578 EUR

+ Bodenwert

136.080 EUR

vorläufiger Ertragswert

243.658 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)

19.786 EUR

Ertragswert (ungerundet)

223.872 EUR

Ertragswert (gerundet)

224.000 EUR

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenverz. EUR/a
		In Gebäude Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen	21	2,50	1	99,00		9,50	11.286	3.136
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	21	2,50	1			80,00	960	267
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 21	Ø 2,50	Σ 2	Σ 99,00			Σ 12.246	Σ 3.403

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Einfamilienhaus	99	11.286		
2	Nebengebäude		960		
		Σ 99	Σ 12.246	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	99 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	12.246 EUR

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Boden- verzins. EUR / Jahr
		in Gebäude Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen	21	2,50	1	99,00		9,50	11.286	3.136
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	21	2,50	1			80,00	960	267
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 21	Ø 2,50	Σ 2	Σ 99,00			Σ 12.246	Σ 3.403

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe	
	in Gebäude		EUR/m²					CO₂	EUR/m²			
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE	
w	1	Wohnen	14,40	0,47	367,00	3,25	2,00		0,00	0,00	17,88	
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	108,50	0,28	48,00	5,00	2,00		0,00	0,00	18,43	
w = Wohnen, g = Gewerbe				* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten							Ø 17,93	

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

Flächennachvollzug (Ertragswert)

Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben wurden den Angaben im Ortstermin mit 99 m² entnommen und anhand der Grundrisspläne mit hinreichender Genauigkeit plausibilisiert. Nach WoFIV (§ 3) wird die Wohnfläche nach lichten Maßen ermittelt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen.

Grundlage Mietansatz

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Als Datenbasis kann ein qualifizierter Mietspiegel dienen, wobei § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur auf den qualifizierten Mietspiegel abstellt. In der bewerteten Lage wird kein Mietspiegel i. S. d. § 558c oder § 558d (BGB) zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Auch in vergleichbaren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld werden keine qualifizierten Mietspiegel erstellt. Lediglich für Frankfurt am Main sowie für Darmstadt existieren qualifizierte Mietspiegel.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann mangels Mietspiegel in der bewerteten Lage nicht auf diesen zurückgegriffen werden.

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Daten stammen aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Mietgutachter.
- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neuvertragsmieten).
- Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten für ganze Wohnanlagen.
- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten), vermieteten Eigentumswohnungen.
- Mietdatenbank insbesondere von Geschäftsbanken, für die der Sachverständige tätig ist.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar.
- Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar.
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter.
- Mieterlisten von Hausverwaltungen.
- Auswertung der Mietdaten nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Süd-Hessen ermittelten Mieten.
- Auswertung von Mietangeboten, Internetplattformen.

Angebotsmieten

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben Angebotsmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung von 8,50 EUR/m² bis 14,75 EUR/m² im Mittel 10,25 EUR/m² Wfl. Bei den

inserierten Mietpreisen muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Mietpreise je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Mietpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im Marktumfeld zum Wertermittlungstichtag tendenziell gegen Null. Insofern ist davon auszugehen, dass die inserierten Mietpreise auch den tatsächlichen Mieten entsprechen.

Vergleichsmieten

Um die zu beurteilende Wohnung einordnen zu können, werden die Wohnungsmerkmale der zu beurteilenden Wohnung mit vergleichbaren Wohnungen gegenübergestellt, die folgende Merkmale aufweisen:

Lage:	Hainburg
Art:	Wohnung
Beschaffenheit:	Baujahr 1950 bis 1980
Größe:	80 bis 120 m ² Wohnfläche
Ausstattung:	einfach

Die Wohnwertmerkmale werden entsprechend ihrer Bedeutung anhand ihrer unterschiedlichen Einflüsse auf die Miethöhe gewichtet und nach ihrer Ausprägung sachverständig bewertet.

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mäßig), der durchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 99 m² sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine Miete von 10,31 EUR/m² WFL/NUF (inkl. Pkw-Stellplatz) als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2023	2024	2025
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,40 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	102 €	104 €	108 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen			100 %
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen			50 %
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u. v. Nutzungen			30 %
Verwaltungskosten im Jahr	2023	2024	2025
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	344 €	351 €	367 €
je Eigentumswohnung	411 €	420 €	439 €
je Garagen- oder Einstellplatz	45 €	46 €	48 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2023	2024	2025
Wohnimmobilien	2%	2 %	2 %
Gewerbeimmobilien	4 %	4 %	4 %
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO ₂ - Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 2.196 EUR p. a. in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 17,93 % vom jährlichen Mietertrag (Rohertrag).

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.535 EUR in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starrten) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage, der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 415 EUR in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 246 EUR in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe¹¹

Seit dem 1. Januar 2021 wird in Deutschland ein Preis auf CO₂-Emissionen aus Brennstoffen erhoben. Dieser beträgt 45 EUR/t im Jahr 2024 und 55 EUR/t im Jahr 2025. Für 2026 ist ein Preiskorridor von 55 EUR/t bis 65 EUR/t festgelegt, bevor ab 2027 eine marktba- sierte Preisbildung erfolgt.

Für eine reine Holzpellet-Heizung nach dem Brennstoffemissions- handelsgesetz entfällt die Abgabe, da Biomasse von dieser CO₂-Ab- gabe befreit ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zins- satz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken – abhängig von der jeweiligen Grundstücksart – im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist insbesondere abhängig vom Reinertrag der baulichen Anlage, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit so- wie von der allgemeinen Marktlage zum Bewertungsstichtag.

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt somit das objektspezifische Ri- siko einer Immobilie wider, das mit einer Investition dauerhaft ver- bunden ist. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilienin- vestments eingeschätzt wird, desto höher ist – wie bei anderen Kapi- talanlagen auch – die vom Markt erwartete Rendite.

Hohe Liegenschaftszinssätze stehen daher für ein erhöhtes Risiko, aber auch für eine potenziell vorteilhaftere Verzinsung des einge- setzten Kapitals. Umgekehrt weisen Grundstücke, die als besonders sichere Investition gelten – etwa Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Innenstadtlagen – niedrigere Liegenschaftszinssätze auf. Dies führt dazu, dass für solche Objekte, gemessen an den erzielbaren Mieteinnahmen, höhere Kaufpreise gezahlt werden.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde der Liegenschaftszins- satz für die Objektart Einfamilienhaus analysiert. Im auszuwertenden Bodenwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² konnten insgesamt 253 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Liegen- schaftszinssatz beläuft sich auf 2,5 %, bei einer Standardabwei- chung von ± 0,9. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wurde mit 26,0 festgestellt, wobei die Standardabweichung hierbei bei ± 5,2 liegt. Die Nettoanfangsrendite wird im Mittel mit 3,1 % angegeben, bei einer Standardabweichung von ± 0,7. Die zugrunde liegenden Referenzobjekte weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 160 m² auf einem durchschnittlich 450 m² großen Grundstück auf. Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 42 Jah- ren angegeben. Der angepasste Bodenrichtwert liegt im Mittel bei 515 €/m², wobei der Bodenwertanteil am Kaufpreis durchschnittlich 46 % beträgt. Die festgestellte Marktmiete beläuft sich auf durch- schnittlich 10,05 €/m² und bewegt sich in einer Spanne zwischen

¹¹ Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG), BGBl. I 2019, S. 2728 ff. 2) Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), BGBl. I 2022, Nr. 51, S. 2254 ff.

minimal 5,65 €/m² und maximal 13,65 €/m². Die in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten betragen im Durchschnitt 16 %. Hinsichtlich der Transaktionspreise ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.240 €/m² Wohnfläche. Die gemessene Preisspanne der auswerteten Kauffälle reicht von minimal 1.320 €/m² bis maximal 5.250 €/m² Wohnfläche.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 Seite(n) 70

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der gemäß § 21 Absatz 2 ermittelte Zinssatz daraufhin zu prüfen, ob er im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geeignet ist. Bei etwaigen Abweichungen ist der Zinssatz entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Marktverhältnisse, insbesondere Angebot und Nachfrage innerhalb eines Immobiliensegments,
- Lage des Bewertungsobjekts (Makro- und Mikrostandort),
- Objektspezifische Eigenschaften.

Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss verwendeten Referenzdaten (unter anderem Mieten, Restnutzungsdauer (RND), Flächen, Grundstücksgröße) im Vergleich zu den bewertungsrelevanten Daten des Bewertungsobjekts zu würdigen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit einem Unterhaltungszustand, der als mäßig eingestuft wird, welches ca. 1958 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,50 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Bezogen auf den lastenfreien Marktwert ergeben sich unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgende Kennwerte:

lastenfreien Marktwert	256.000 EUR
Bruttorendite	4,78 %
	rd. 20,9-fache
flächenbezogener Orientierungswert	2.590 EUR/m ²

Diese Kennwerte sind vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Lage, der Bezugsfertigkeit im Jahr 1958, der Massivbauweise, der Fläche von 99 m² und des als mäßig einzustufenden Unterhaltungszustandes sowie der Marktgegebenheiten zum Wertermittlungstag als angemessen zu erachten.

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	136.080
	Sachwert	256.000
	Ertragswert	224.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	260.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	2.630
	x-fache Jahresmiete	21,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,71%
	Nettorendite (ReE/x)	3,87%
Mietfläche	Wohnfläche	99m²
	Nutzfläche	
	Σ	99m²
Ertrag	Jahresrohertrag	12.246
	Jahresreinertrag	10.050
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,93%
	Gewerbe	
	i.D.	17,93%

Wertermittlung

für das Grundstück Triebweg 16
63512 Hainburg . Hess

Wertermittlungsstichtag

30.04.2026

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:

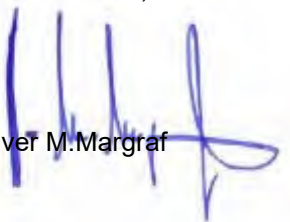
260.000 EUR

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, 21.05.2026


Oliver M. Margraf



12. 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 Hauschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

13. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Paket Unwetterrisiko

Fotodokumentation

Außen (5):



Außen (4):



Außen (1):



Außen (2):



Außen (3):



Außen (6):



Außen (7):



Erdgeschoss (1):



Erdgeschoss (7):



Erdgeschoss (8):



Erdgeschoss (9):



Erdgeschoss (10):



Erdgeschoss (11):



Erdgeschoss (12):



Erdgeschoss (13):



Dachgeschoss (2):



Dachgeschoss (3):



Dachgeschoss (4):



Dachgeschoss (5):



Dachgeschoss (6):



Dachgeschoss (7):



Dachgeschoss (8):



Kellergeschoss (2):



Kellergeschoss (3):



Kellergeschoss (1):



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 119

Flur: 3

Gemarkung: Klein-Krotzenburg

Gemeinde:

Hainburg

Kreis:

Offenbach

Regierungsbezirk:

Darmstadt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

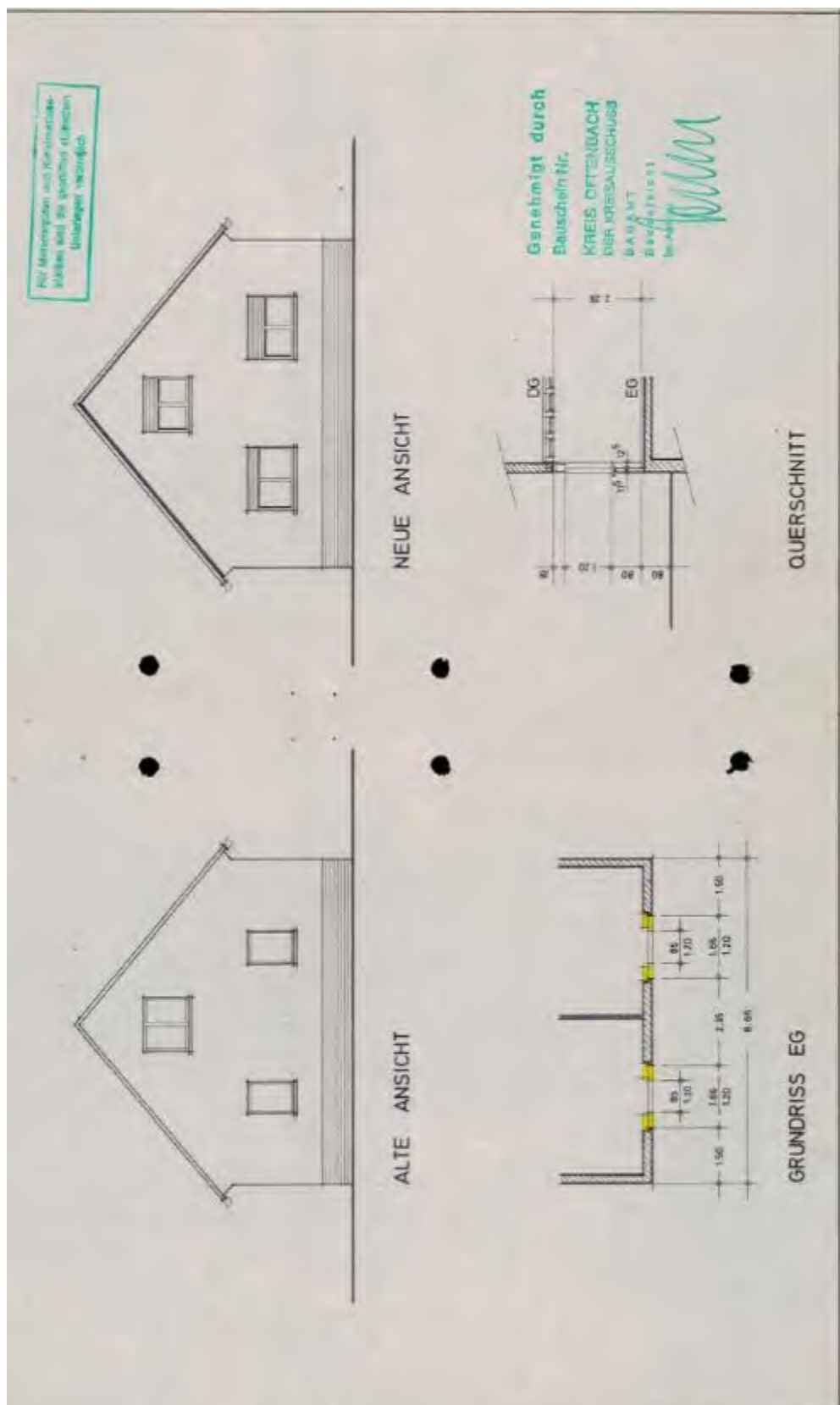
Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 30.04.2026

Antrag: 203226250-2





(vor Dachgeschoss Erweiterung / Gauben)



Seite 61 von 71
48YHH

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts 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
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

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

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

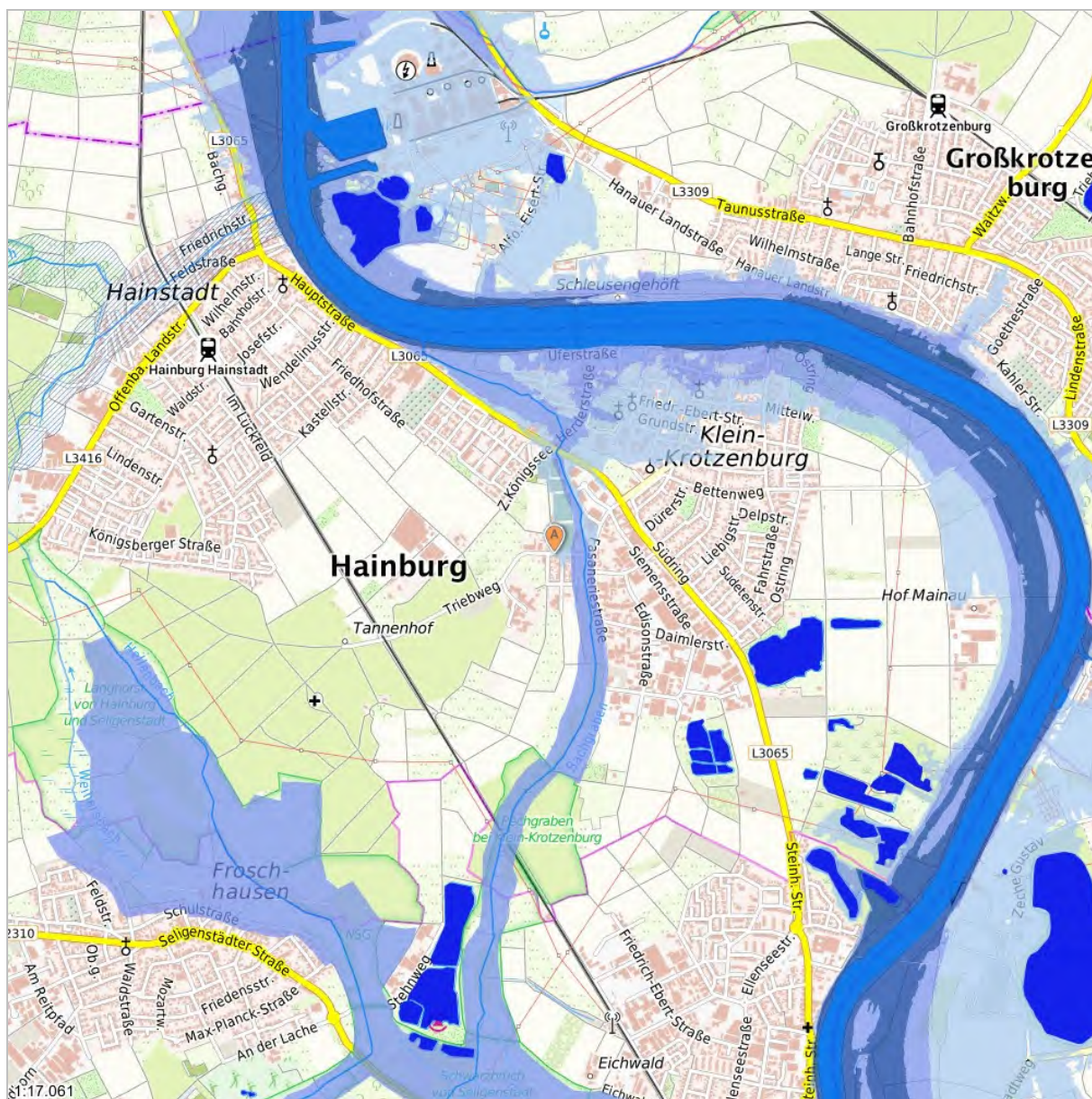
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

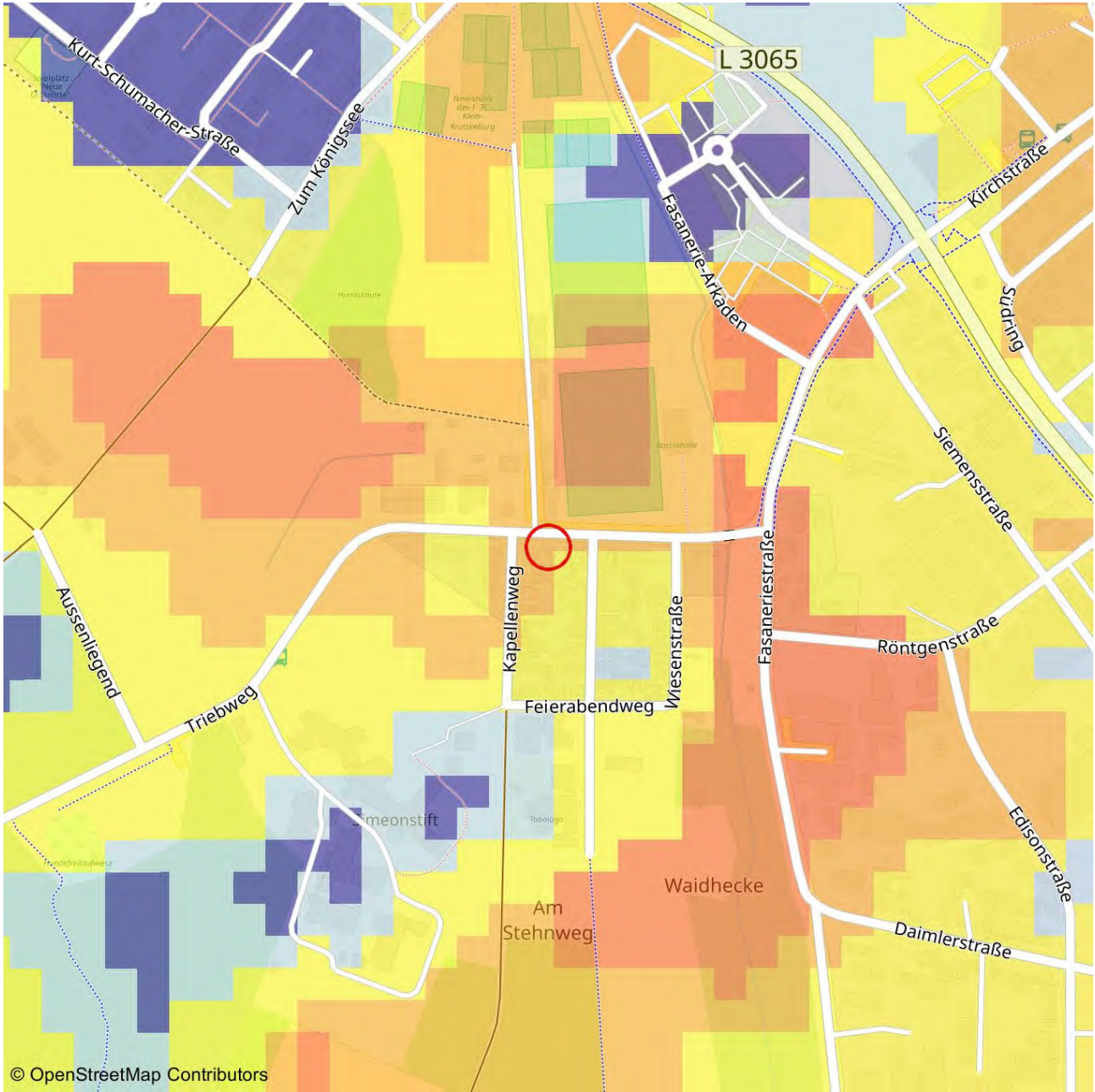
GK2

GK3

GK4

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

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



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.)