

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch



Stadt:	Breuberg
Gemarkung:	Neustadt
Lage:	Odenwaldring 5

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses haben in ihrer Sitzung am **11.03.2026** den Verkehrswert der Liegenschaft wie folgt ermittelt:

Verkehrswert (Marktwert): 252.000 EUR

Stichtag der Wertermittlung: 03.03.2026

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Bräuer, Manfred

als ständiger Vertreter des Vorsitzenden

Engelhardt, Axel

als Gutachter

Schollmeier, Dennis

als Gutachter

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung	5
1.1	Allgemeine Angaben	5
1.2	Definition Verkehrswert (Marktwert)	6
1.3	Gesetzliche Grundlagen	6
1.4	Daten des Liegenschaftskatasters	7
1.5	Daten des Grundbuchs	7
2	Wertrelevante Merkmale	9
2.1	Lage des Grundstücks	9
2.1.1	Überörtliche Lage und Infrastruktur	9
2.1.2	Lage im Ort und Nachbarschaft	10
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.2.1	Privatrechtliche Situation	11
2.2.2	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1	Derzeitige Nutzung	12
2.3.2	Erschließung	12
2.3.3	Abgabensituation	12
2.3.4	Gestalt und Form	13
2.3.5	Altlasten	13
2.4	Bauliche Anlagen	14
2.4.1	Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	14
2.4.2	Beschreibung der Zustandsbesonderheiten	16
2.4.3	Einstufung des Standards der baulichen Anlagen	19
2.4.4	Einstufung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	19
2.4.5	Zusammenstellung der Bruttogrundfläche	22
2.4.6	Zusammenstellung der Wohnfläche	22
3	Ermittlung des Verkehrswerts	23
3.1	Wertermittlungsverfahren	23
3.2	Wertermittlung des Bodens	25
3.2.1	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwerts	25
3.2.2	Entwicklungszustand	25
3.2.3	Kaufpreissammlung	25
3.2.4	Bodenrichtwert	25
3.2.5	Ableitung des Bodenwerts	26
3.3	Sachwertermittlung	27

3.3.1	Grundsätze zur Sachwertermittlung	27
3.3.2	Berechnungsgrundlagen zum Sachwertverfahren	27
3.3.3	Sachwertberechnung	31
3.4	Ertragswertermittlung	32
3.4.1	Grundsätze zur Ertragswertermittlung	32
3.4.2	Berechnungsgrundlagen zum Ertragswertverfahren	32
3.4.3	Ertragswertberechnung	35
4	Verkehrswert (Marktwert)	36
5	Literaturverzeichnis	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt [REDACTED] Postfach 3220 64713 Michelstadt
Antragsdatum:	21.08.2025
zu bewertendes Objekt:	Mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück.
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Auflösung der Eigentümergemeinschaft.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	03.03.2026
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses haben das Bewertungsobjekt am **03.03.2026** besichtigt. Am Besichtigungstermin haben die Mitglieder des Gutachterausschusses, von der Geschäftsstelle Herr Kamer sowie die Eigentümergemeinschaft [REDACTED] teilgenommen.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am **11.03.2026** abgeschlossen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts standen die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

Grundbuch von Neustadt Nr. 857, zuletzt geändert am **15.07.2025**, Ausdruck vom **30.09.2025**
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom **27.08.2025**
Planungsauskunft des Bauamtes Breuberg vom **27.10.2025**
Flächennutzungsplan Breuberg vom **18.03.1992**
Auskunft und Karte über den Bodenrichtwert zum **01.01.2024**
Auskunft zum Denkmalschutz vom **27.10.2025**
Auskunft zum Bodendenkmalschutz vom **20.10.2025**
Auskunft zu Baulasten vom **20.10.2025**
Grundrisspläne OKAL-Werk Hessen (OKAL-Haus 130) vom **11.09.1969**

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

Die Definition des Verkehrswerts ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch:

„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.“

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sowie Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54	BGB
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	BauGB
Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)	BauGB-AV
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)	HBO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	BauNVO
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)	ImmoWertV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	WoFlV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)	II. BV
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19) vom 03.05.2019 (BAntz AT 04.06.2019 B5) durch Erlass der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	LandR
Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277	DIN 277
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum	MF/G

1.4 Daten des Liegenschaftskatasters

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Stadt: Breuberg
Gemarkung: Neustadt
Flur: 2
Flurstück: 563
Lagebezeichnung: Odenwaldring 5
Fläche: 698 m²
Nutzungsart: Wohnbaufläche

1.5 Daten des Grundbuchs

Im Grundbuch ist das Grundstück eingetragen unter:

Grundbuchbezirk: Neustadt
Grundbuchblattnummer: 857

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht		Grundbuch von				Blatt		Bestandsverzeichnis		Eintragbogen	
Michelstadt		Neustadt				857				1	
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Katasterbücher		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
			Flur	Flurstück	Lieg B	Geb B					
a	b		c	d	e						
1	2	3						4			
1		Neustadt	2	563	631	Hof- und Gebäudefläche, Bauplatz, Odenwaldring	5	6	98		

2 Wertrelevante Merkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Verkehrswert bestimmt sich nach der **Lage des Grundstücks**, den **rechtlichen Gegebenheiten** und **tatsächlichen Eigenschaften** und der **sonstigen Beschaffenheit** des Grundstücks.

Die für das Gutachten grundlegenden wertrelevanten Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und den Mitgliedern des Gutachterausschusses zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2.1 Lage des Grundstücks

2.1.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt liegt in Neustadt, einem Ortsteil der Stadt Breuberg.

Kreis	Odenwaldkreis		
Stadt	Breuberg		
Einwohner (Stand 31.12.2024)	ca. 7.200		
Ortsteile	Hainstadt, Rai-Breitenbach, Sandbach, Wald-Amorbach, Neustadt		
Kindertagesstätten/Kindergärten	vorhanden		
Grundschulen	vorhanden		
Weiterführende Schulen	vorhanden		
Geschäfte des täglichen Bedarfs	vorhanden		
Ärzte	vorhanden		
Apotheken	vorhanden		
Neustadt			
Angrenzende Gemarkungen	Rimhorn, Dusenbach, Sandbach, Hainstadt, Rai-Breitenbach		
Entfernung größerer Städte	Darmstadt	ca. 40 km	
	Frankfurt	ca. 65 km	
Entfernung Flughafen	Flughafen Frankfurt	ca. 60 km	
Verkehrsanbindung	B 426, B 45, L3259		
Öffentliche Verkehrsmittel	Buslinien		

(siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage)

2.1.2 Lage im Ort und Nachbarschaft

Ort des Bewertungsobjektes	Neustadt
Entfernung zur Kerngemeinde	ca. 2,5 km
Lage des Grundstücks	in Ortsrandlage an der Anliegerstraße „Odenwaldring“
Geräuschimmissionen	normal (Anliegerstraße)
Bebauung	überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen
Bauweise	aufgelockerte, offene Bauweise

(siehe Anlagen 2 und 3 / Lage im Ort sowie Anlage 4 / Nachbarschaft)

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Privatrechtliche Situation

Der in der Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk zugunsten des Auftraggebers, findet bei dieser Verkehrswertermittlung keine weitere Berücksichtigung.

Die Abteilung III des Grundbuches wurde eingesehen. Es sind keine Schuldverhältnisse ersichtlich.

2.2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der vorhandene bestandskräftige Flächennutzungsplan weist für das Bewertungsobjekt „Wohnbauflächen“ aus.

Planung	Stand	Planbezeichnung	Ausweisung im Plan
Flächennutzungsplan	18.03.1992	01.88/0 Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen

Bebauungsplan

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Breuberg gibt es für den Bereich des Bewertungsobjektes **keinen** Bebauungsplan.

Das Grundstück ist demnach gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis beim Bauaufsichtsamt des Odenwaldkreises ist für das Bewertungsobjekt gemäß schriftlicher Auskunft vom **20.10.2025** keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde des Odenwaldkreises vom **27.10.2025** ist das Bewertungsobjekt von denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht betroffen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Derzeitige Nutzung

Zum Wertermittlungstichtag ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer im Untergeschoss integrierten Garage bebaut. Zudem befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine separate Fertiggarage. Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

2.3.2 Erschließung

Das Grundstück ist an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen und wird über das Stromnetz versorgt.

Über die Straße „**Odenwaldring**“ ist das zu bewertende Grundstück an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.3.3 Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Breuberg fallen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Erschließungsbeiträge an.

Diese Wertermittlung basiert hinsichtlich des erschließungs- und abgabenbeitragsrechtlichen Zustandes auf Informationen der Stadt Breuberg vom **27.10.2025**. Die Angaben wurden von den beteiligten Mitgliedern des Gutachterausschusses nicht näher überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird daher nicht übernommen.

2.3.4 Gestalt und Form

Das zu bewertende Grundstück weist eine annähernd rechteckige Grundstücksfläche mit einer mittleren Breite von **ca. 28 m** und einer mittleren Tiefe von **ca. 25 m** auf. Die Grundstückstopographie ist nach Südwesten hin ansteigend.



Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster

2.3.5 Altlasten

Grund und Boden wurden nicht auf eventuelle Verunreinigungen (u. a. Altlasten) untersucht. Diese Untersuchung kann nur durch Spezialinstitute (z. B. Altlastengutachter) vorgenommen werden. In der hier vorliegenden Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.4 Bauliche Anlagen

2.4.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkungen:

Die Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der an dem Ortstermin anwesenden Personen, von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen und von Annahmen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass für die baulichen Anlagen entsprechende Baugenehmigungen vorliegen bzw. Genehmigungsfähigkeit besteht.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Luftdichtheit) eingehalten worden sind bzw. geduldet werden oder genehmigungsfähig sind.

Eine Stellungnahme zu Wertauswirkungen, die aus möglichen Belastungen wie öffentlich-rechtlichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder aus anderweitig zukünftig nicht augenscheinlich erkennbaren Mängeln resultieren, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Verdachtsfall sind ggf. entsprechend einschlägige Sachverständige heranzuziehen. Deren Ergebnisse sind auf die Verkehrswertermittlung anzurechnen.

Erfolgte Wertanpassungen innerhalb des Gutachtens z. B. aufgrund von erkannten Mängeln und Bauschäden, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etc. verstehen sich nur als pauschale Wertansätze in Anlehnung an anerkannte Kostenkataloge. Diese Ansätze erfolgen unter dem Vorbehalt einer ggf. abschließenden Beurteilung eines fachentsprechenden Sachverständigen und einer angemessenen technischen Planung der Maßnahmen.

Umfang der Besichtigung:

Das Bewertungsobjekt wurde innen und außen in den relevanten Bereichen besichtigt.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage im Untergeschoss, zweigeschossig, mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss; Untergeschoss in Massivbauweise; ab Obergeschoss Fertigbauweise
Baujahr und Modernisierung	Baujahr: 1969; Modernisierungen: 2022 Kunststofffenster
Fassade	Untergeschoss Betonfertigbauweise, verputzt und gestrichen Obergeschoss Holzfertigbauweise, Verkleidung überwiegend Faserzementplatten, teilweise zusätzlich verklinkert, insgesamt kein bis geringer Wärmeschutz
Dach	Satteldach aus Holz mit Betondachsteinen, keine bis geringe Dachdämmung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Geschossdecken	Betondecke (über UG), Holzbalkendecke (über OG)
Geschosstreppen	Betontreppe mit Steinbelag (UG/OG); Holztreppe (OG/DG)
Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	
Untergeschoss	Garage, Eingangsbereich/Treppenhaus, zwei Kellerräume, Flur, Einliegerwohnung bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Badezimmer und Flur
Obergeschoss	Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Flur
Dachgeschoss	Speicher (teilweise zu Nutzzwecken ausgebaut)
Energieausweis	Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. EnEV oder §§ 79 ff. GEG liegt nicht vor.
zusätzliche Garage	Fertigarage aus Beton, Sektionaltor, elektrisch, Flachdach mit bituminöser Eindeckung
Außenanlagen	Gartenanlage mit Terrasse, Gartenhütte (Geräteschuppen), elektrisches Hoftor, Mülltonnen-Hebeanlage, Zaunanlage, befestigte Flächen um das Gebäude und Zufahrten zu den Garagen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung; im UG (Einliegerwohnung) mit Aluminiumrollläden; im OG teilweise (Wohnzimmer – Ausgang Terrasse) Jalousien aus Aluminium
Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise mit Holzverkleidung; Küche mit Fliesenspiegel
Türen	überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasfüllung; Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (baujahrestypisch)
Deckenbekleidung	Deckenbereiche überwiegend mit Holzverkleidung, teilweise tapeziert und gestrichen
Fußböden	überwiegend PVC, teilweise Parkett und Kork; Sanitärbereiche gefliest
Sanitär	im UG (Einliegerwohnung): Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC, raumhoch gefliest Standard: eingeschränkt zeitgemäß im OG: Gäste-WC mit Handwaschbecken; Badezimmer mit Wanne, Bidet, Waschbecken und WC, ca. 1,5 m hoch gefliest Standard: nicht zeitgemäß
Heizung	Gaszentralheizung, überwiegend Flachheizkörper, zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanal, Gas, Strom, Telefon, Internet
Elektroinstallation	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen Standard: nicht zeitgemäß

2.4.2 Beschreibung der Zustandsbesonderheiten

Für das zu bewertende Objekt werden die nachfolgenden Zustandsbesonderheiten beschrieben:

Zustand	Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1969 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungstichtag bereits rd. 57 Jahre alt. Die baulichen Anlagen weisen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise einen Instandhaltungsstau auf. Dennoch ist das Grundstück mit dem Gebäude im gegenwärtigen Zustand marktüblich handelbar.
Erforderliche Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen inklusive pauschaler Investitionskosten	Infolge von teilweise unterlassener Instandhaltung sind nachfolgende Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierung bzw. Modernisierung) erforderlich. Hierbei handelt es sich um Mindestmaßnahmen zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Nutzung. Es sind insbesondere folgende Arbeiten auszuführen: • Erneuerung der Dacheindeckung und Verbesserung der Wärmedämmung des Daches Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses erachten hierfür pauschal Investitionskosten in Höhe von ca. 50.000 EUR für

	erforderlich. Der tatsächlich in Ansatz zu bringende Aufwand kann ohne bautechnische Untersuchung nicht zuverlässig geschätzt werden. Für diese Wertermittlung erfolgt daher lediglich eine überschlägige Schätzung auf Basis veröffentlichter Kalkulationspreise für Instandsetzungskosten. Diese marktübliche Wertminderung kann nicht mit den tatsächlich anfallenden Baukosten gleichgesetzt werden, da diese vom Ausbaustandard, der baukonjunkturellen Situation und insb. der Marktlage bei Immobilien abhängen. Pauschale Modernisierungs- und Schadensbeseitigungskosten sind Orientierungswerte für die Bemessung des Werteinflusses. Marktteilnehmer beurteilen je nach Marktlage die zu investierenden Kosten wegen Modernisierungstau bzw. Bauschäden unterschiedlich. In Hochpreisregionen mit Angebotsmangel erfolgt möglicherweise keine oder eine geringere Berücksichtigung der anstehenden Kosten trotz stark veralteter bzw. schadhafter Bausubstanz. In strukturschwachen niedrigpreisigen Regionen erfolgt möglicherweise ein Preisabschlag $\geq 100\%$ der anstehenden Kosten trotz mäßig veralteter bzw. schadhafter Bausubstanz. In der Regel ist damit der marktübliche Werteinfluss infolge von Baumängeln und / oder Bauschäden sowie von Instandhaltungstau auf den Verkehrswert (Marktwert) nicht gleichzusetzten mit Kosten für deren Beseitigung. Solche Kosten führen bei der Verkehrswertermittlung nicht automatisch zu Wertveränderungen in gleicher Höhe. Die angesetzte marktübliche Wertminderung durch Investitionsbedarf wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt. Die obige Beurteilung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes (Gebäudeenergiegesetz – GEG) Maßnahmen denkbar, z. B. moderne Dämmung von Fassade, moderne zentrale Heiztechnikkombination mit Warmwasserbereitung (Solarthermie, Wärmepumpe, etc.) sowie Dreifach-Wärmeschutzverglasung etc. Diese Maßnahmen sind allerdings nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Barrierefreiheit	Mit Novellierung der ImmoWertV zum 01.01.2022 wurde die Barrierefreiheit unter § 2 Absatz 3 als zusätzliches Grundstücksmerkmal eingeführt. Ob die Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit erfüllt sind, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend überprüft werden. Daher bleibt die bauliche Barrierefreiheit bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Besondere Einbauten (z. B. Küche etc.) bleiben bei der Wertberechnung unberücksichtigt, da diese keine wesentlichen Grundstücksbestandteile darstellen. Derartiges kann vom Grundstück bzw. dessen Aufbauten getrennt werden, ohne dass dadurch etwas zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

2.4.3 Einstufung des Standards der baulichen Anlagen

Gebäude lassen sich hinsichtlich ihrer Ausstattungsqualität differenzieren. Diese hängt vom Alter und dem Grad der jeweiligen Ausstattung ab. Die jeweilige Lage der Immobilie spielt hierfür keine Rolle.

Zur qualitativen Einschätzung von Gebäuden hilft die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (siehe hierzu Anlage 6 dieses Gutachtens). Diese pauschale Beschreibung der Gebäudestandards beinhaltet keine starren Vorgaben, sondern Anhaltspunkte zur Beurteilung – ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden lediglich die wesentlichen, zum Zwecke der Wertermittlung erforderlichen, Merkmalsanteile bzw. Standardstufen je Bauteil prozentual mit unterschiedlicher Wägung eingestuft. Hierbei besteht eine Unterteilung in 5 Standardstufen von Stufe 1 „sehr einfach und nicht zeitgemäß“ bis Stufe 5 „sehr luxuriös und modern“.

Gesamteinstufung:

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale (siehe Abschnitt 2.4.1) sowie der Zustandsbesonderheiten (siehe Abschnitt 2.4.2) der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV für die zu bewertenden baulichen Anlagen folgende Wertermittlungsansätze zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen für sach- und marktgerecht:

- Qualität und Ausstattung:
„überwiegend Standardstufe 2 bis 3 und überwiegend zeitgemäß“
- Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit: „normal“

2.4.4 Einstufung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (wGND) ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude bei normaler Instandhaltung wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird. Marktübliche Ansätze je nach Gebäudeart (Wohngebäude oder Gewerbegebäude) finden sich hierfür in Anlage 1 der ImmoWertV.

Bei ordnungsgemäßer Nutzung **und** Instandhaltung resultiert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (wRND) der baulichen Anlagen aus nachfolgendem Ansatz:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	–	Durchschnittliches Alter der baulichen Anlagen
--------------------------------------	---	--	---	---

Entspricht ein Gebäude zumindest noch teilweise den Nutzeranforderungen, so ist seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer noch nicht abgelaufen, d. h. das Gebäude kann noch einige Jahre genutzt werden und weist eine bestimmte wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Wird ein Gebäude aber modernisiert, indem beispielsweise der Wärmeschutz verbessert, die Haustechnik erneuert oder die Raumaufteilung verändert wird, und findet damit eine Anpassung an aktuelle Nutzeranforderungen statt, verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Wirtschaftliche Restnutzungs- dauer	=	Wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer	-	Durchschnittliches Alter der baulichen Anlagen	±	ggf. sachverständige Korrektur infolge von Modernisierung bzw. besonders guter oder schlechter Instandhaltung
---	---	---	---	--	---	--

Das bewertungsrelevante Baujahr kann somit durch Modernisierungen oder besonders gute Instandhaltung jünger ausfallen als das Ursprungsbaujahr. In diesem Fall spricht man von einem fiktiven Baujahr. Hierbei ist zu beachten, dass Teilmodernisierungen und Anbauten das Schicksal des Gesamtgebäudes teilen (insb. bzgl. der Alterswertminderung insgesamt) und daher nicht im vollen Umfang eine entsprechende Verjüngung des Gesamtgebäudes bewirken können.

Je besser ein Gebäude die Anforderungen der Nutzer erfüllt, umso länger ist also seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer und umso höher ist damit auch sein aktueller Wert.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist von vielen Faktoren abhängig. Ein wesentlicher Aspekt ist, inwieweit das Gebäude den heutigen Anforderungen der Nutzer gerecht wird und in Zukunft gerecht werden kann. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist daher eine Prognose nach wirtschaftlichen und technischen Kriterien vorzunehmen.

Wesentlichen Einfluss haben hierbei:

- durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und Modernisierungen
- Grundrissgestaltung und Ausstattungsumfang
- Zustand der Tragkonstruktion und der Gebäudehülle
- Energiebedarf bzw. Anforderungen an den Wärmeschutz
- Schallschutz von Decken und Wänden
- Brandschutz der tragenden Bauteile
- Auswahl der verwendeten Baustoffe und die Qualität der Ausführung
- Nutzbarkeit durch Dritte und Umnutzungsmöglichkeiten
- Mikro- und Makrolage (Standortnachfrage)

Die gutachterliche Einschätzung bzw. Prognose der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt zum fiktiven Zustand wegen noch erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierung/Modernisierung).

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV sind jedoch bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 verwendeten Wertermittlungsparameter setzen für den Gebäudetyp „**Einfamilienhaus**“ eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** fest. Da derzeit noch keine aktuellen Auswertungen, auf der Grundlage der Modellansätze gemäß Anlage 1 der ImmoWertV, vorliegen wird im vorliegenden Bewertungsfall eine **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (wGND) von 70 Jahren** angesetzt.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich um **1969** errichtet. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren besitzt das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag rein rechnerisch damit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **13 Jahren** ($1969 + 70 \text{ Jahre} - 2026 = 13 \text{ Jahre}$).

Durch die in der Vergangenheit durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch die fiktiv angesetzten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich jedoch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer; das Wohnhaus verjüngt sich dadurch. Insbesondere sind hierbei die folgenden wesentlichen baulichen Maßnahmen relevant:

- Modernisierung der Fenster
- fiktive Erneuerung der Dacheindeckung und Verbesserung der Wärmedämmung des Daches

Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird anhand der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 der ImmoWertV abgeleitet. In Anlehnung an die vorgenannte Punktetabelle ergibt sich aufgrund der aktuell erforderlichen sowie der bereits durchgeführten Investitionen mit Kostenabzug für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit **5 Modernisierungspunkten** ein **kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung**

Bei einer wirtschaftlichen **Gesamtnutzungsdauer** von **70 Jahren** für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht am Wertermittlungsstichtag noch eine verlängerte **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **25 Jahren**. Dies entspricht einem **fiktiven Baujahr 1981**

2.4.5 Zusammenstellung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Immobilie wurde in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (DIN 277-1: 2005-02 Bereiche a und b) anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wie folgt ermittelt:

Geschosslage	Grundfläche
Untergeschoss	133 m ²
Obergeschoss	133 m ²
Dachgeschoss	133 m ²
Summe:	399 m ²

Die Bruttogrundfläche ergibt sich mit **399 m²**.

2.4.6 Zusammenstellung der Wohnfläche

Die Zusammenstellung der vermietbaren Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften bzw. Richtlinien (WoFIV, MF-G) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt.

Flächen mit einer lichten Höhe kleiner als 1,00 m werden nicht und Flächen mit einer lichten Höhe größer als 1,00 m und bis 2,00 m werden nur zur Hälfte gerechnet.

Geschosslage	Wohneinheit	Wohnfläche
Untergeschoss	Einliegerwohnung bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Badezimmer, Flur	52 m ²
Obergeschoss	Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Flur	110 m ²
Summe:		162 m ²

Die Wohnfläche ergibt sich mit **162 m²**.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 34 ImmoWertV) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage, einer separaten Einzelgarage und einer Gartenhütte(Geräteschuppen) aus Holz bebaut. Derartige Immobilien werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Die Kaufabsicht ist üblicherweise eine Eigennutzung der Immobilie. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen eingeschätzt. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nach Auswertungen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im **Sachwertverfahren** ermittelt. Zur Plausibilitätsprüfung wird zudem eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt, da die Immobilie grundsätzlich auch zur Erzielung von Mieterträgen geeignet ist.

Hinweise:

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV teilweise abweichen.

3.2 Wertermittlung des Bodens

3.2.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwerts

Gemäß ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks und werden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

3.2.2 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks lässt sich nach § 3 ImmoWertV aus der öffentlich-rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Flächen, die keiner der vorgenannten Entwicklungsstufen zuzuordnen sind, werden als sonstige Flächen bezeichnet.

Der Entwicklungszustand richtet sich immer nach den rechtlichen Vorgaben, insbesondere nach denen des öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land.

3.2.3 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungstichtag keine geeigneten Vergleichspreise für vergleichbare Grundstücke in der Gemarkung Neustadt registriert worden. Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses orientieren sich deshalb bei der Bodenwertermittlung am Bodenrichtwert.

3.2.4 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist.

Bodenrichtwerte werden für Bauflächen sowie für land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises hat für die Gemarkung Neustadt verschiedene Wertzonen festgelegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der **Wertzone 003**, für die der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen zum **01.01.2026 zu 140 EUR/m²** inklusive der Erschließungskosten ermittelt wurde.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe und einer durchschnittlichen baulichen Ausnutzbarkeit.

3.2.5 Ableitung des Bodenwerts

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses bewerten die Qualität der zu bewertenden Fläche als baureifes Land für Wohnbauflächen.

Untersuchungen über die konjunkturelle Entwicklung des Bodenpreises im Zeitraum 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag ergeben für die Gemarkung Neustadt und umliegende vergleichbare Lagen für Wohnbauflächen eine Stagnation der Bodenpreise. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwerts ist somit nicht erforderlich.

Der Bodenrichtwert der **Wertzone 003** kann im vorliegenden Fall für das Grundstück angehalten werden. Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Ausnutzung o.ä.) hinreichend mit einem durchschnittlichen Grundstück innerhalb der **Wertzone 003** übereinstimmt. Dementsprechend sind keine weiteren Zu- oder Abschläge anzubringen.

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses setzen den relativen Bodenwert des Grundstücks mit

140 EUR/m²

fest.

Bei einer Gesamtfläche von 698 m² ergibt sich der **Bodenwert des Grundstücks** zu

97.720 EUR.

3.3 Sachwertermittlung

Das in den §§ 35–39 ImmoWertV normierte Sachwertverfahren kann in diesem Gutachten aufgrund der Forderungen des § 10 Absatz 1 ImmoWertV noch nicht vollständig umgesetzt werden. Demnach sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier: Sachwertfaktoren) dasselbe Modell und dieselben Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund werden bei der nachfolgenden Sachwertermittlung teilweise die Begriffe der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) angehalten, da die hier angewendeten Sachwertfaktoren nach diesem Modell abgeleitet wurden.

3.3.1 Grundsätze zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist eine herstellungskostenorientierte Methode zur Ermittlung des Werts einer Immobilie.

Danach ergibt sich der Sachwert einer Immobilie aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude) und den sonstigen Anlagen (Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen).

Der Wert der Gebäude ist aus dem Kostenkennwert für den Herstellungswert (Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten je Raum- oder Flächeneinheit) zuzüglich ggf. besonderer (Betriebs-) Einrichtungen nach Abzug der Alterswertminderung und der Wertminderung wegen Baumängeln zu ermitteln.

3.3.2 Berechnungsgrundlagen zum Sachwertverfahren

Bei den **Normalherstellungskosten für Gebäude (NHK 2010)** handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte, die auf das Jahr 2010 bezogen sind.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – von einem prozentualen Anstieg von rd. 90,6 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,906 führt. Der Kostenkennwert der NHK 2010 wird mit diesem Faktor auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskostentabellen der NHK 2010 sind nach Gebäudenutzungsgruppen und Gebäudestandardstufen gegliedert (siehe ImmoWertV – Anlage 4).

Für das zu bewertende Objekt ist die Gebäudenutzungsgruppe für Einfamilienhäuser anzuhalten.

Auszug der Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß ImmoWertV:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.02	545	605	695	840	1.050

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.32	620	690	790	955	1.190

In dem vorliegenden Fall handelt es sich um einen **Mischtypen**, da der Grundstücksverlauf von der Straße aus nach hinten leicht ansteigend ist und deshalb der vordere Teil des Untergeschosses teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus einer Einliegerwohnung (zwei Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer), einer Garage und aus zwei nicht ausgebauten Räumen, die als Keller genutzt werden. Es besteht also eine Mischung aus den Gebäudetypen 1.32 (Anteil mit Wohnzweck im Untergeschoss) und Typ 1.02 (Anteil von Kellern und Garage).

Daher ermitteln die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall die objekt-spezifischen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Gebäudestandardstufe (siehe Abschnitt 2.4.3) als unterkellertes eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss (Typ 1.02) und als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss (Typ 1.32) mit Ausstattungsstandard „eingeschränkt zeitgemäß“ zu **730 EUR/m²-BGF**.

Hierbei ist der ausgebaut Bereich im Dachgeschoss mit einem Zuschlag im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Im Ansatz der Normalherstellungskosten sind ebenfalls **ca. 17 %** Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer enthalten. Die **Baunebenkosten** beinhalten die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen (Planung, Ausschreibung, Bauleitung etc.) sowie die Kosten für Behördenleistungen (Baugenehmigung, Abnahmekosten etc.).

Soweit **einzelne Bauteile, Ein- und Vorrichtungen**, die wesentlicher Bestandteil der baulichen Anlage sind, jedoch nicht oder überdurchschnittlich in den NHK erfasst sind, müssen diese ergänzend durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Diese sind durch einen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages bezogenen „Zeitwert“ zu schätzen.

Für die separate Garage setzen die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses einen pauschalen Zeitwert von insgesamt **ca. 10.000 EUR** an.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die **Wertminderung wegen Alters** bestimmt sich gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (Lineare Alterswertminderung).

Im vorliegenden Fall setzen die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **25 Jahren** an (siehe Abschnitt 2.4.4). Ausgehend von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag eine Alterswertminderung von **64,3 %**. Dies entspricht einem Alterswertminderungsfaktor von **0,357**.

Der **Sachwert der Außenanlagen** umfasst die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die Anlage von Höfen, Wegen und Einfriedungen und die Gartenanlage und wird in der Regel als pauschalierter Wert angenommen und in diesem Fall mit **6,0 %** vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt. Im Ansatz der Außenanlagen ist die Gartenhütte, die große Terrasse, die elektrischen Hoftore sowie die Mülltonnen-Hebeanlage mit einem Zuschlag berücksichtigt. Ein separater Ansatz hierfür erfolgt nicht.

Der aus der Summe von Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der Außenanlagen ermittelte **vorläufige Sachwert des Grundstücks** ist noch auf die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch einen marktüblichen Zu- oder Abschlag am errechneten Sachwert anzupassen (**Markt-anpassung mittels objektspezifischem Sachwertfaktor**).

Der durchschnittliche Sachwertfaktor wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus (Lage), der Gebäudeart (Art und Größe), dem errechneten vorläufigen Sachwertniveau und der aktuellen allgemeinen Marktlage auf dem Immobilienmarkt (Chancen/Risiken).

In Anlehnung an statistische Auswertungen des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2025 sowie der aktuellen Marktlage derartiger Immobilien (Angebot/Nachfrage/Käuferkreis/Bauart) in Verbindung mit den objektbezogenen wertrelevanten Merkmalen des Bewertungsobjektes (Stärken/Schwächen) erachten die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses für das zu bewertende Objekt einen **objektspezifischen Sachwertfaktor** von **0,95** für marktgerecht. Dies entspricht einem **Marktanpassungsabschlag** vom vorläufigen Sachwert in Höhe von **-5 %**.

Nach den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind für das Bewertungsgrundstück noch die **allgemeinen Grundstücksmerkmale** sowie die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Unter den allgemeinen Grundstücksmerkmalen werden solche verstanden, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt regelmäßig auftreten, wie beispielsweise die Lage, die Ausstattung oder der Zustand.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden alle vom üblichen (und den bis zum vorläufigen Verfahrenswert in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigten) Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften eines Bewertungsobjekts verstanden, wie beispielsweise besondere Rechte und Belastungen, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese sind in der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erfolgt für die Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** ein Kostenabschlag aufgrund notwendiger Investitionen.

Die **Investitionskosten** werden als pauschalierte Kosten (Wertminderung) zur Behebung von festgestellten Bauschäden und Baumängeln oder eines vorliegenden Unterhaltungsstaus angesetzt. Dabei handelt es sich um Investitionen wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen bzw. ordnungsgemäße normale Wohnverhältnisse zu schaffen (**keine umfassende Modernisierung/ Sanierung**).

- Erneuerung der Dacheindeckung und Verbesserung der Wärmedämmung des Daches

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses setzen für die genannten notwendigen Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Abschnitt 2.4.2 pauschale Investitionskosten in Höhe von pauschal **ca. 50.000 EUR** an. Diese werden am ermittelten **marktangepassten Sachwert** in Abzug gebracht.

3.3.3 Sachwertberechnung

Der nachfolgenden Berechnung liegen folgende Einflussgrößen zugrunde:

Baupreisindex 2010: 100,0

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag: 190,6

Korrekturfaktor: 1,906

Gebäude	Stand- stufe (1-5)	BGF [m²]	NHK [EUR]	NHK x (BPI/100) [EUR]	Herst.kosten (Neuwert) [EUR]	wGND [Jahre]	wRND [Jahre]	AWM LINEAR			Sachwert der baul. Anl. (Zeitwert) [EUR]
								[%]	Faktor	[EUR]	
Einfamilienhaus	2-3	399	730	1.391	554.884	70	25	64,3	0,357	356.790	198.094
Garage (Zeitwert pauschal)											10.000

Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt: = **208.094 EUR**

Zeitwert der Außenanlagen: 6% des Sachwerts der baul. Anlagen (pauschal) = 12.486 EUR
(Einfriedungen, Beläge, Hausanschlüsse)

Bodenwert: 698 m² x 140 EUR/m² = 97.720 EUR
(rentierlicher Grundstücksteil)

Vorläufiger Sachwert: = **318.300 EUR**

objekt- und marktbezogener Sachwertfaktor: **0,95**

=> *Marktanpassung:* **-5%** = - **15.915 EUR**

Marktangepasster Sachwert: = **302.385 EUR**

=> Kennwerte marktangepasst vorläufig:

=> EUR/m²-Mietfläche (objektspezifischer Gebädefaktor): 1.867,-

=> Bodenwertanteil rentierlicher Grundstücksteil: 32%

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

marktübliche Wertminderung wg. Investitionsbedarf (Sanierung/ Mod./ Fertigst. pauschal) - **50.000 EUR**

Sachwert marktangepasst inkl. boG: = **252.385 EUR**

(unter Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

gerundet 252.000 EUR

=> Kennwerte endgültig:

=> EUR/m²-Mietfläche (objektspezifischer Gebädefaktor): 1.556,-

=> Bodenwertanteil Gesamtgrundstück: 39%

Abkürzungen:

Stand-stufe = Gebäude-Standardstufe/-Qualität Stufe 1 (veraltet & einfachst) bis Stufe 5 (modern & sehr luxuriös)

BGF = Bruttogrundfläche in m²

NHK = Normalherstellungskosten im Bezugsjahr 2010 in EUR

AWM = lineare Alterswertminderung

wGND = wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

wRND = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

BPI = Baupreisindex

Anmerkung: Die Ergebnisse und Faktoren sind gerundet dargestellt.

Der ermittelte Sachwert ergibt sich gerundet zu

252.000 EUR.

3.4 Ertragswertermittlung

Das in den §§ 27–34 ImmoWertV normierte Ertragswertverfahren kann in diesem Gutachten aufgrund der Forderungen des § 10 Absatz 1 ImmoWertV noch nicht vollständig umgesetzt werden. Demnach sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier: Liegenschaftszinssätze) dasselbe Modell und dieselben Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund werden bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung teilweise die Begriffe der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) angehalten, da die hier angewendeten Liegenschaftszinssätze nach diesem Modell abgeleitet wurden.

3.4.1 Grundsätze zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist eine Methode zur Ermittlung des Ertragswerts einer Immobilie. Dabei ist von dem marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag (Jahresnettokaltmiete) abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt. Der verbleibende Gebäudereinertrag ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie mit dem entsprechenden markt- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren. Die Summe aus dem Barwert des Gebäudereinertrages und dem Bodenwert ergibt den Ertragswert.

3.4.2 Berechnungsgrundlagen zum Ertragswertverfahren

Bei der Ertragswertermittlung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ist von einer **nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Marktmiete** auszugehen.

Seitens der beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses wurden die gewählten Mietansätze für die wohnwirtschaftliche Nutzung in Anlehnung an die im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 veröffentlichten Untersuchungsergebnissen für Wohnraummieten zugrunde gelegt. Diese ergibt sich für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, unter Berücksichtigung des (fiktiven) Baujahres, des vorherrschenden Bodenpreisniveaus, des Ausstattungsstandards und der Größe der Wohneinheiten und unterstellt einen ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand.

Für die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit einer Wohnfläche von **ca. 52 m²**, erachten die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses eine monatliche Kaltmiete von **400 EUR** für markt- und ortsüblich erzielbar. Dies entspricht einem Mietansatz von **ca. 7,69 EUR/m²**.

Für die Hauptwohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von **ca. 110 m²**, erachten die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses eine monatliche Kaltmiete von **825 EUR** für markt- und ortsüblich erzielbar. Dies entspricht einem Mietansatz von **ca. 7,50 EUR/m²**.

Die angesetzten Mieten beziehen sich auf einen Zustand nach Erledigung der erforderlichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen, gemäß Kapitel „Zustandsbesonderheiten“.

Für die Garagen setzen die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses jeweils eine pauschale Monatsmiete von **50 EUR** an.

Unter **marktüblichen Bewirtschaftungskosten** versteht man jene Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Gebäudes laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters (Eigentümers) umfassen die Verwaltungskosten, größere Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Für das Jahr 2025 (Index Oktober 2024: 120,2 – Basisjahr 2020 = 100) ergeben sich für das Bewertungsobjekt folgende Werte:

Verwaltungskosten:	jährlich 359 EUR je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude jährlich 47 EUR je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz
Instandhaltungskosten:	jährlich 14 EUR/m ² Wohnfläche jährlich 106 EUR je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz
Mietausfallwagnis:	mind. 2 % des Rohertrages

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen **22,7 %** des Jahresrohertrags für die Ertragswertberechnung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt.

Bei der Bewertung einer Immobilie ist der Liegenschaftszinssatz an die Objekteigenschaften und an die zum Stichtag vorherrschende Marktsituation entsprechend sachverständig anzupassen.

Durch Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden in Bezug auf das zu bewertende Objekt folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Immobilienmarktbericht Südhessen 2025:

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Lageklasse Bodenrichtwert bis 199 EUR/m² => Liegenschaftszinssatz Ø 2,0 % ±1,2

Lageklasse Bodenrichtwert 200 bis 399 EUR/m² => Liegenschaftszinssatz Ø 2,0 % ±1,0

Bei der folgenden Berechnung wird demnach ein **chancen- und risikobezogener Liegenschaftszinssatz** entsprechend der wertrelevanten Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie wie folgt angesetzt:

2,0 % für die Ertragswertberechnung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** ist gekennzeichnet durch eine nachhaltige Nutzernachfrage und damit durch eine anhaltend konstante Ertragsfähigkeit der Immobilie unter der Annahme, dass der technische Zustand durch stetige Instandhaltung erhalten bleibt. Geplante Erträge (Jahresrohertrag) und Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) bleiben somit konstant. Am Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verbleibt der Bodenwert.

Im vorliegenden Fall setzen die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses aufgrund des Alters des Objektes und gemäß der Ortsbesichtigung folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach erfolgter notwendiger Instandsetzung der Teilbereiche gemäß Kapitel „Zustandsbesonderheiten“ an:

- **25 Jahre** für die Ertragswertberechnung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung

Ausgangsbasis ist eine übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe unter Abschnitt 2.4.4).

Nach den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind für das Bewertungsobjekt noch die **allgemeinen Grundstücksmerkmale** sowie die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Unter den allgemeinen Grundstücksmerkmalen werden solche verstanden, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt regelmäßig auftreten, wie beispielsweise die Lage, die Ausstattung oder der Zustand.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden alle vom üblichen (und den bis zum vorläufigen Verfahrenswert in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigten) Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften eines Bewertungsobjekts verstanden, wie beispielsweise besondere Rechte und Belastungen, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese sind in der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erfolgt für die Berücksichtigung der **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** ein Kostenabschlag aufgrund notwendiger Investitionen.

Die **Investitionskosten** werden als pauschalierte Kosten (Wertminderung) zur Behebung von festgestellten Bauschäden und Baumängeln oder eines vorliegenden Unterhaltungsstaus angesetzt. Dabei handelt es sich um Investitionen wie sie erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen bzw. ordnungsgemäße normale Wohnverhältnisse zu schaffen (**keine umfassende Modernisierung/ Sanierung**).

- Erneuerung der Dacheindeckung und Verbesserung der Wärmedämmung des Daches

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses setzen für die genannten notwendigen Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten unter Abschnitt 2.4.2 pauschale Investitionskosten in Höhe von **ca. 50.000 EUR** an. Diese werden am ermittelten **vorläufigen Ertragswert** in Abzug gebracht.

3.4.3 Ertragswertberechnung

Rechnerische Ermittlung

Gebäude bzw. Nutzungseinheit	Mietfläche ca.	Ist-Miete p.m. (informell)	nachhaltige Miete p.m. angesetzt	nachh. Miete p.m. angesetzt	nachh. Miete p.a. angesetzt
Untergeschoss (Einliegerwohnung)	52 m ²		7,69 EUR/m ²	400 EUR	4.800 EUR
Erdgeschoss	110 m ²		7,50 EUR/m ²	825 EUR	9.900 EUR
Summe / Durchschnitt:	162 m²		7,56 EUR/m²	1.225 EUR	14.700 EUR

Garagen/ Einstellplätze	2 Stück	– EUR	50 EUR	100 EUR	1.200 EUR
Summe / Durchschnitt:	2 Stück			Σ 100 EUR	Σ 1.200 EUR

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (Jahresnettomiete) insg.:

15.900 EUR

Marktübliche Bewirtschaftungskosten:

Mietausfallwagnis p.a.	2,0% von 15.900 EUR	318 EUR
Verwaltungskosten p.a. WE (pro Wohneinheit)	2 WE x 359 EUR/WE	718 EUR
Instandhaltungskosten p.a. (inkl. Rücklage)	14,00 EUR/m ² -Mietfläche	2.268 EUR
Verwaltungskosten p.a. Garagen/ Stellpl.	47,- je Stück x 2 Gar./ Stellpl.	94 EUR
Instandhaltungskosten p.a. Garagen/ Einstellpl.	106,- je Stück x 2 Gar./ Stellpl.	212 EUR

abzüglich Bewirtschaftungskosten von insgesamt

-22,7% - 3.610 EUR

Jahresreinertrag:

12.290 EUR

chancen- und risikobezogener Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
---	--------

Bodenwert (rentierl. Grdst.-teil bzw. Hauptgrdst.):

698 m² Grundstücksfläche x 140 EUR/m² = 97.720 EUR
insgesamt: 97.720 EUR

abzüglich Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung):

=> Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (rentierlicher Grdst.teil)

- 1.954 EUR

Jahresertrag der baulichen Anlagen:

10.336 EUR

wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	25 Jahre
chancen- und risikobezogener Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV:	19,523

Ertragswert der baulichen Anlagen:

201.789 EUR

Bodenwert (rentierlicher Grundstücksteil):

+ 97.720 EUR

Ertragswert vorläufig:

299.509 EUR

=> Kennwerte vorläufig:	=> Vielfaches der Jahresnettomiete:	18,8
	=> Nettoanfangsrendite:	3,8%
=> Bodenwertanteil rentierl. Grdst.-teil: 33%	=> €/m ² -Mietfläche:	1.849,-

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

marktübliche Wertminderung wg. Investitionsbedarf (Sanierung/ Mod./ Fertigst. pauschal) -

50.000 EUR

Ertragswert inkl. boG

249.509 EUR

(unter Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

gerundet 250.000 EUR

=> Kennwerte endgültig:	=> Vielfaches der Jahresnettomiete:	15,7
	=> Nettoanfangsrendite:	4,60%
=> Bodenwertanteil Gesamtgrdst.: 39%	=> €/m ² -Mietfläche:	1.543,-

Hinweise:

Definition Nettoanfangsrendite =

Jahresnettomieteinnahmen abzgl. Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis / Ertragswert zzgl. Erwerbsnebenkosten

(hier Erwerbsnebenkosten: Wohnimmobilien pauschal 10% vom Ertragswert; Gewerbeimmobilien pauschal 8% vom EW)

Anmerkung: Die Ergebnisse und Faktoren sind gerundet dargestellt!

Der ermittelte Ertragswert ergibt sich gerundet zu

250.000 EUR.

4 Verkehrswert (Marktwert)

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses haben unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten den Sachwert des Objektes mit **252.000 EUR** ermittelt.

Das zur Plausibilitätsprüfung durchgeführte Ertragswertverfahren resultierte zu **250.000 EUR** und stützt das Bewertungsergebnis mit hinreichender Genauigkeit.

Ausgehend von den Berechnungen zum Sachwert und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt für Objekte dieser Art ermitteln die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses den **Verkehrswert (Marktwert) der Liegenschaft zum 03.03.2026** zu

252.000 EUR

(in Worten: Zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro).

Heppenheim, den 11.03.2026

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg,
Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

gez. Bräuer

ständiger Vertreter des Vorsitzenden

5 Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto u. a.: Immobilienbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung

Kleiber – Fischer – Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, in der jeweils aktuellen Fassung

Gerardy – Möckel – Troff: Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler – Langner u. a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Pohnert – Ehrenberg – Haase – Joeris: Kreditwirtschaftliche Wertermittlung: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises: Immobilienmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach, 2025

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH): Immobilienmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Hessen, 2025

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH): Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß §183 Abs. 2 BewG

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1: 25.000

Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildkarte im Maßstab 1: 5.000

Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus Präsentationsgrafik im Maßstab 1: 7.500

Anlage 4

Nachbarschaft:

Aus den Liegenschaftsdaten im Maßstab 1: 1.000

Für Anlage 4 gilt: Ausgabe aus der Datenbank des Kompetenz Centers Geoinformationsmanagement. Nicht für förmliche Genehmigungsverfahren geeignet. Datengrundlage Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

Anlage 5

Bilder des Bewertungsobjekts

Anlage 6

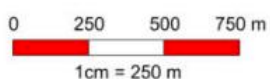
Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV

Anlage 7

Grundrisse und Schnitt



Maßstab 1 : 25.000



Gemarkung: Neustadt





Anlage 2

Lage im Ort

Datum: 27.08.2025

30-HP-02-09-04-B-2025#109

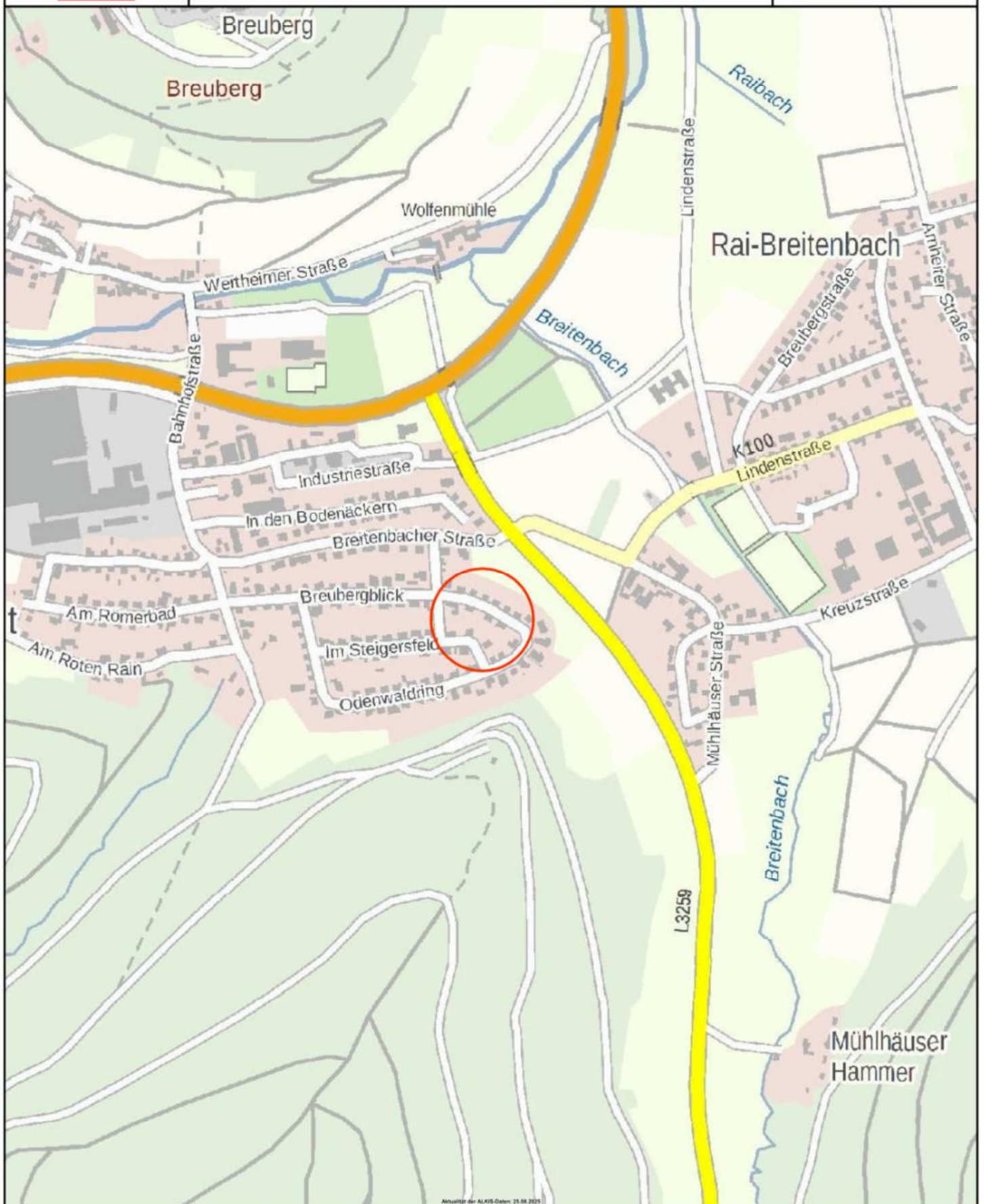


Maßstab 1 : 5.000

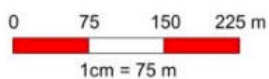
0 50 100 150 m
1cm = 50 m

Gemarkung: Neustadt
Flur: 2





Maßstab 1 : 7.500



Gemarkung: Neustadt
Lage: Odenwaldring 5





Anlage 4

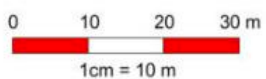
Nachbarschaft

Datum: 27.08.2025

30-HP-02-09-04-B-2025#109



Maßstab 1 : 1.000



Gemarkung: Neustadt

Flur: 2

Flurstück: 563





Blick auf das Wohnhaus von der Straße aus



Rückwärtige Ansicht des Objektes



Gartenhütte (Geräteschuppen)



Terrassenansicht



Blick in den Garten



Garagendach



Separate Fertiggarage mit seitlichem Aufgang



Heizungssystem



Verteilerkasten



Mülltonnen-Hebeanlage



Wohnzimmer mit Ausgang Terrasse



Badezimmer Einliegerwohnung



Badezimmer Hauptwohnung



Keller



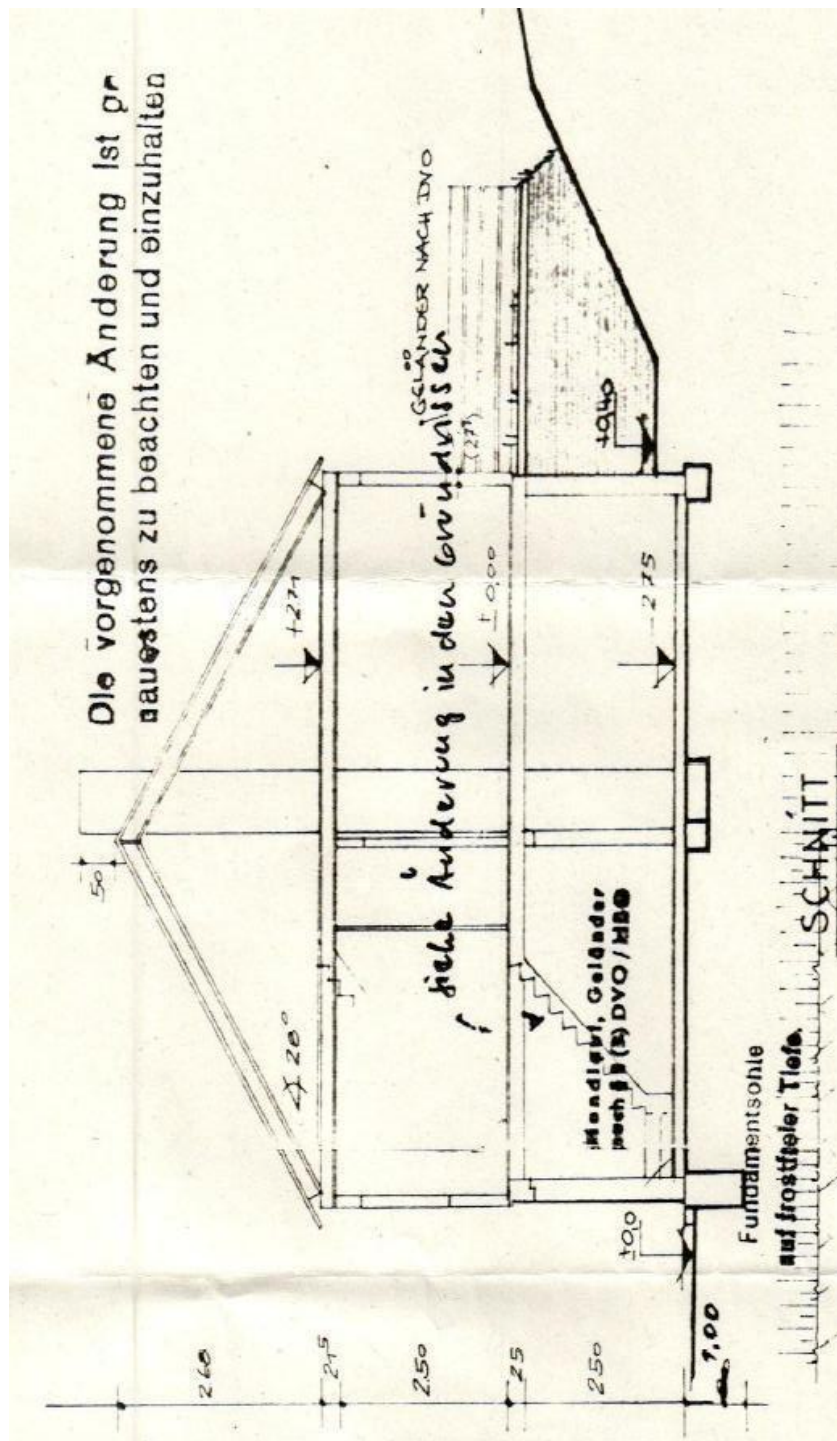
Dachspeicher (nicht ausgebauter Teil)



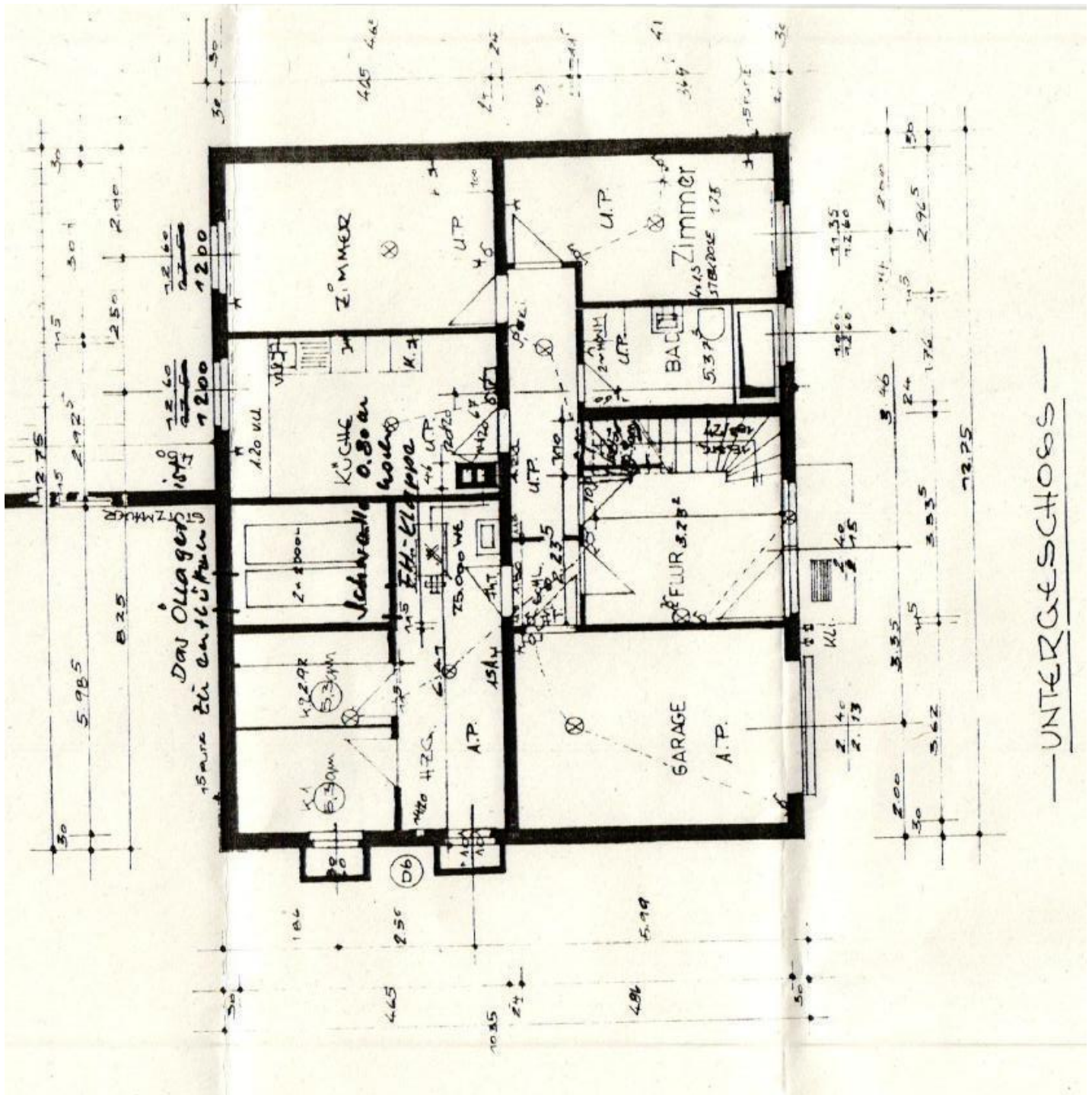
Zimmer

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

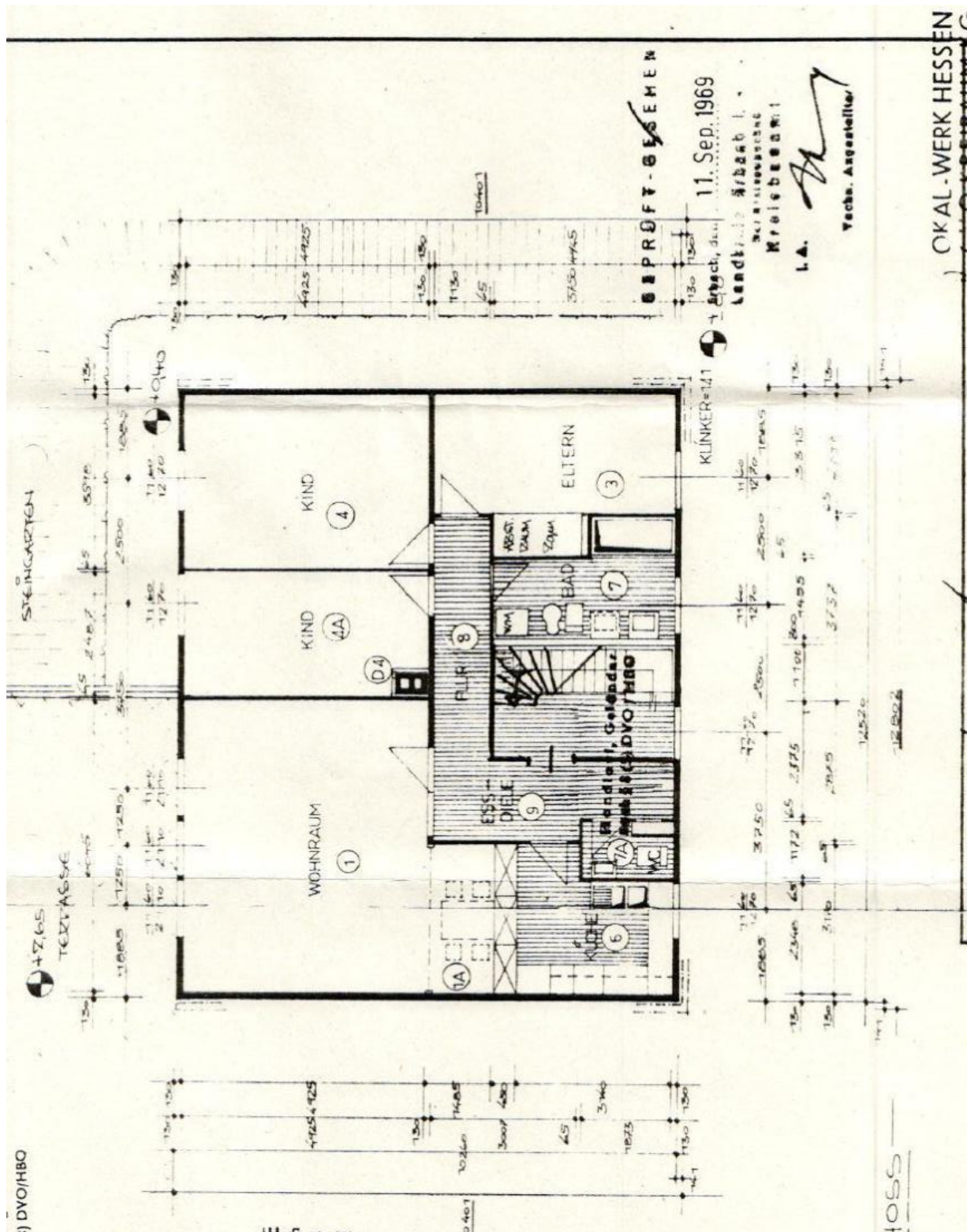
	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung, tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem



Schnitt



Untergeschoss



Obergeschoss

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit der Urschrift des Gutachtens mit dem Geschäftszeichen 30-HP-02-09-04-B-2025#109 übereinstimmt.

Heppenheim, den 11.03.2026

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Im Auftrag

