

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) |
Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
In der Dornhecke 11
64850 Schaafheim

Wertermittlungstichtag:

23.04.2026

Ortsbesichtigung:

23.04.2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Dieburg

Gerichtszeichen:

Az.: 30 K 19/25

Report-Nr.

2026-04-23

Erstelldatum:

28.05.2026



Verkehrswert 600.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	12
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	12
4	Verkehrswertermittlung	13
4.1	Allgemeine Kriterien	13
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	14
4.3.1	Bodenrichtwert	14
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	16
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	21
4.5.1	Sachwertberechnung (Marktwert)	22
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	23
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	24
5	Verkehrswertableitung	25
5.1	Verkehrswert	26
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	27
6.1	Liegenschaftskarte	28
6.2	Grundriss Erdgeschoss	29
6.3	Grundriss 1. Obergeschoss	30
6.4	Grundriss Dachgeschoss	31
6.5	Schnitte, Ansichten	32
6.6	Wohnflächenberechnung	33
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	33
	Anlage Fotos	34

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Aktenzeichen	30 K 19/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64850 Schaafheim, In der Dornhecke 11
Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Schlierbach, Blatt 830
Bestandsverzeichnis: Gemarkung Schlierbach	Lfd. Nr. 1, Flur 6, Flurstück 111
Tag der Ortsbesichtigung	23.04.2026
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	23.04.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	515 m ²
Baujahr	2001
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	55 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.926 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	31,3 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	331 m ²
Wohnfläche ges. rd.	233 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.800 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,1 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,0
Baulicher Zustand	Gut; z. T. besteht Instandhaltungsbedarf
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	602.000,- €
Ertragswert	588.000,- €
Verkehrswert (Marktwert)	600.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in ruhiger ländlicher Wohnlage. Unter Berücksichtigung der Ausstattung und Lagemerkmale genügt das Wohnhaus mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist überwiegend gut, zum Teil besteht Instandhaltungsbedarf im Innenausbau.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2026
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung (bis auf den Abstellraum hinter der Garage, konnten sämtliche Räume besichtigt werden).
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Person, die von der Beteiligten in dem Verfahren beauftragt wurde die Augenscheinnahme zu ermöglichen und Zugang zum Haus gewährte sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht (Vorabzug) Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2026, Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt und Beteiligten Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –„KI“– ohne Gewähr)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der vom Kreisbauamt zur Verfügung gestellten Bauakten vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage (vom Wohnhaus zugänglich).

Weitere Feststellungen:

Mieter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg
 Ort und Einwohnerzahl: Schaafheim rd. 9.300 Einwohner inkl. Ortsteile Mosbach, Radheim und Schlierbach, davon im Ortsteil Schlierbach ca. 600 Einwohner.

Demographischer Wandel im Vergleich: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Schaafheim	2023 Darmstadt- Dieburg, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	9.306	301.827	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,9	6,5	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,9	1,5	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,8	8,8	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	9,5	11,0	11,4

Positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011; im Vergleich zum Landkreis und Hessen jedoch unter dem Durchschnitt. Schaafheim liegt im Südostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums und wurde im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Schlierbach liegt rd. 3 km westlich von Schaafheim und ist dörflich strukturiert. Die Hauptversorgung erfolgt über die benachbarten Gemeinden und Schaafheim.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 47 km entfernt
 Bahnhof: Odenwaldbahn in Klein-Umstadt rd. 4 km entfernt
 Babenhausen rd. 7 km entfernt
 Bus: Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
 Autobahnauffahrt: Auf die A3 in Stockstadt am Main ca. 17 km entfernt
 Nahe gelegene Zentren: Dieburg ca. 12 km
 Darmstadt ca. 28 km
 Aschaffenburg ca. 17 km

Wirtschaftsstruktur

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Schaafheim im Vergleich¹

Indikatoren	2023 Schaafheim	2023 Darmstadt- Dieburg, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,5	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	38,4	29,7	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	61,1	69,3	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	16,9	6,1	6,0

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote LK DaDi: 5,5 % (Stand April 2026)
 Arbeitslosenquote Hessen: 6,0 %
 Deutschland: 6,4 %

Einzelhandelsrelevante-
 Kaufkraftkennziffer pro Kopf ³ : 97,3 (Schaafheim)
 103,3 (Kreis Da-Di)
 101,0 (Hessen)
 100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt in Dorflage in einem Neubaugebiet.

Wohnlage: Gute, ländliche Wohnlage, ruhig, durchgrünt.

Art der Bebauung und Nutzung
 in der Straße: Überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit
 augenscheinlich ersichtlich),
 Hochwasserrisiko:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, ohne Hochwasserrisiko.
 Siehe hierzu:
<https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck>

Ausrichtung: Die Gartenseite mit dem Hauptwohnraum ist nach Südosten ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen insgesamt weiter, zeigen jedoch erste Anzeichen einer Abschwächung, insbesondere bei Einfamilienhäusern. Im Monatsvergleich verteuerten sich Häuser um +0,2 %, während Eigentumswohnungen stagnierten. Im Jahresvergleich liegt das Plus bei Häusern nun bei +2,7 % und damit unter dem Vormonatwert, während Wohnungen unverändert um +2,2 % zulegen. (Auszug Sprengnetter Januar Analyse vom 27.04.2026).

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Quelle: Gemeinde Steckbrief IHK, Stand 2025

Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Fast rechteckige Grundstücksform (im Kurvenbereich der Ecklage rund ausgeformt). Mittlere Abmessungen:

Größe 515 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: 20,25 m * 25,43 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Verkehrsberuhigte schmale, gepflasterte Wohnstraße. Ein Bürgersteig ist baulich nicht von der Fahrbahn abgetrennt, sondern farblich von der Straßenfahrbahn abgesetzt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Doppelgarage mit zwei Stellplätzen und offene Stellplatzmöglichkeit vor der Garage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit einseitig grenzbebauter Garage.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg
Grundbuch von Schlierbach
Blatt 830

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan, rechtskräftig seit 27.10.197, mit der Bezeichnung ‚Dornhecke‘ liegt vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ Grundflächenzahl 0,3
 GFZ Geschossflächenzahl 0,6
 Zahl der Vollgeschosse: max. II

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine bekannt.

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land.
 (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Eine Baugenehmigung liegt vor. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude:	Einfamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Massive Bauweise. Die Garage mit Flachdach wurde ebenfalls in massiver Bauweise erstellt.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Ursprüngliches Baujahr: 2001 Bemessene Restnutzungsdauer: 55 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (NHK 2010). Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine bekannt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Eingangsdiele, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Flur (Zugang Garage), Hauswirtschafts- und Technikraum (Küche, Ess- und Wohnzimmer sind offen gestaltet), Terrasse.
Obergeschoss:	Flur mit Galerie, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer.
Dachgeschoss:	1 großer offener Raum im Dachgeschoss (Arbeitszimmer/Hobbyraum); in den Abseiten 1 Abstellraum sowie 1 Heizungsraum (Aufstellort Gas-therme).

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 36,5 cm, verputzt und rot angestrichen.
Geschosstreppe:	Halbrunde einläufige massive Treppe mit Holzstufenauflage (Buche) und Stahlgeländer vom Erdgeschoss bis zum ausgebauten Dachgeschoss. Die Treppe sollte ursprünglich im Bereich einzelner Stufen vom Wandbereich aus beleuchtet werden. Die Elektroinstallation wurde hergestellt, Leuchten jedoch nicht eingebaut.
Dach:	Zweiseitig versetztes Tonnendach (die größere und höhere Dachseite ist als Bogendach ausgeführt, die niedrigere Dachseite als Pultdach); zimmermannsmäßiger Holzpfettendachstuhl. Stehfalzdach; Eindeckung mit Zinkblech.
Fenster- und Außentüren:	Graue Kunststofffenster mit Isolierverglasung und außenliegenden elektrischen Jalousien. Im Erdgeschoss sind die Fenster z.T. raumhoch bis unter die Decke geführt (mit Oberlicht – geteilte Fenster). Haustür als Aluminiumrahmentüre mit Stoßgriff aus Edelstahl, beidseitig mit feststehenden drahtverglasten Seitenteilen. Der Eingangsbereich ist mit einem in massiver Bauweise erstellten Vorbau geschützt und überdacht. Der Zugang erfolgt über das Eingangspodest mit Holzdielenbelag mit 2 Stufen, von der Straße aus ist der Grundstückszugang offen.
Innenwände und -türen:	Massive tragende und nicht tragende Innenwände, gemauert und verputzt. Weiße HPL-Innentüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken. Deckenhöhen im EG ca. 2,75 m, OG ca. 2,50 m, DG an Dachschräge angepasst. Decken abgehängt als glatt gespachtelte Gipskartondecken mit Einbauspottbeleuchtung.
Fußböden:	Fliesenböden und Holzparkett.
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC im EG mit wandhängendem WC und Handwaschbecken (hochwertige Objekte). Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Badezimmer im OG mit Halbrundbadewanne, gemauerter Duschkabine, wandhängendem WC und Waschtisch mit 2 Rundwaschbecken (hochwertige Objekte in weiß). Außenwasseranschluß.
Heizung:	Gas-Brennwertheizung/therme mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Thermostatregelung. Im Dachgeschoss ist zusätzlich ein Holzkaminofen aufgestellt.
Kamin:	Edelstahlkamin über Dach geführt.
Sonstige techn. Anlagen:	Hochwertige techn. Anlagen/Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen und Lichtauslässen sowie Lautsprecherverkabelung, Medienverkabelung. Wallbox und Starkstromanschluss in der Garage, Außenbeleuchtung, Klingel, Sprechstelle, Videoüberwachung, Medienanschlüsse und Antennen, Sat-TV-Schüssel; Frischluft-Wärmetauscher. Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet).
Baumängel und Bauschäden:	Im Gebäude besteht zum Teil Instandhaltungsbedarf (verschlissener Bodenbelag, erforderlicher Instandhaltungsanstrich) sowie Beseitigung kleinerer Baumängel und Bauschäden. Außen: Terrassendielen aus Holz mit Fehlstellen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme

und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Beurteilung der Qualität: Gut

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Besondere Bauteile,
Einrichtungen, Zubehör: Eingangsvorbau, Kaminofen, Wallbox, Zisterne.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise niedrigen Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse B-C zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt.
Energetische Schwachstellen:	Keine bekannt.

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße mit offenen Hauszugang, ohne Einfriedung. Der Zugang zum Wohnhaus ist gepflastert, seitlich des Eingangs sind bekieste Flächen angelegt die mit Koniferen bepflanzt sind, hier ist auch ein Standbriefkasten aufgestellt. Das Grundstück ist sonst mit Gitterzaun, Gabionen und Hecken sowie der grenzbebauten Garage eingefriedet. Der Hauseingang ist mit einem Vorbau überdacht. Die Garagenzufahrt gepflastert.
Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau, Terrasse, Müllbox.
Garten:	Grünfläche mit Rasen, Hecken einzelner Baumbestand; insgesamt einfache Grünanlagen.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Massiv gemauerte Doppelgarage mit Flachdach; Sektionaltor elektrisch bedienbar, Boden gefliest. Die Garage ist unterteilt, im hinteren Bereich ein Abstellraum, der beim Ortstermin nicht zugänglich war. Von der Garage aus besteht ein direkter Zugang zum Wohnhaus.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in ruhiger ländlicher Wohnlage. Unter Berücksichtigung der Ausstattung und Lagemerkmale genügt das Wohnhaus mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist überwiegend gut, zum Teil besteht Instandhaltungsbedarf im Innenausbau.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 240,00 €/m².

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Schaafheim
Gemarkung	Schlierbach
Zonaler Bodenrichtwert	240 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	11310005
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2026
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 515 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Wohnnutzungen. In der Bodenrichtwertzone sind insbesondere besser gelegene Baugrundstücke feststellbar (Ortsrandlagen). Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich nicht in Ortsrandlage (Nachteil); die gartenseitige Ausrichtung des Grundstücks nach Südosten ist gut (Vorteil). Zu- und Abschläge gleichen sich in der Lage aus – ohne Anpassung.

Das Grundstück befindet sich zudem in Straßenecklage, d.h. es grenzt zweiseitig an der Erschließungsstraße, ist somit erhöht einsehbar. Des Weiteren ist ein höherer Aufwand für Straßenkehren und Schneeräumen feststellbar. Bemessener Abschlag 5 % /Faktor 0,95).

Bodenpreissteigerungen zum Stichtag sind in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
111	Gebäude- und Freifläche, In der Dornhecke 11	240 €/m ²	0,95	515 m ²	117.420 €
Summe					117.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen und beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.31
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3-4
NHK 2010:	993,25 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	993 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	993,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Ausstattungsmerkmal		1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Typ: 1.31	Standard						
Außenwände		0	0	23	0	0	23
Dächer		0	0	0	8	7	15
Fenster u. Außentüren		0	0	7	4	0	11
Innenwände u. Türen		0	0	11	0	0	11
Deckenkonstruktion,		0	0	7	4	0	11

Trp.							
Fußböden		0	0	5	0	0	5
Sanitär		0	0	9	0	0	9
Heizung		0	0	9	0	0	9
Tech. Einrichtungen		0	0	0	6	0	6

Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m ²		720	800	920	1105	1385	
---	--	-----	-----	-----	------	------	--

							€/m ² BGF
Außenwände							211,6
Dächer							185,35
Fenster u. Außentüren							108,6
Innenwände u. Türen							101,2
Deckenkonstr./Treppen							108,6
Fußböden							46
Sanitär							82,8
Heizung							82,8
Tech. Einrichtungen							66,3

Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m ²		720	800	920	1105	1385	993,25
---	--	-----	-----	-----	------	------	--------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:

500,00 €/m² BGF

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2026 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2024 bis 2025 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert 0,92. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,13 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert. Aufgrund der vergleichsweise besseren Standardstufe und des jüngeren Baujahres wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Prüfung zum Wertermittlungsstichtag **mit 1,00** bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden

Bodenbeläge reparieren und zum Teil ersetzen (Essbereich).

Behebung kleinerer Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsarbeiten Innenausbau (Türen, Wandbeläge, Anstrich). Terrassendeck aufarbeiten.

Abschlag pauschal 10.000 €.

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Markt Anpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preispiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8,00 – 12,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2026 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die tabellierte Vergleichsmiete für Standardwohnungen der Baujahresklasse rd. 8,50 €/m². Angepasst an die Größe und Immobilienart, die Ausstattung, Beschaffenheitsmerkmale, den energetischen Zustand und die Lagemerkmale wird eine pauschale Nettokaltmiete mit 1.800 €/Monat bemessen (entspricht rd. 7,73 €/m² Wohnfläche - angepasster Mietansatz unter Berücksichtigung des angewendeten Liegenschaftszinssatzes).

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Wohnlageeigenschaften
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2026 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,5 %, die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 1,2 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt insbesondere durch die Wohnflächengröße (Zuschlag), das jüngere Baujahr und die dadurch bedingten besseren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale (Abschlag).

Modellkonform gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,1 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag) 194,0

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	331	993	1.926	637.506	55/80	438.285 €
Garage	48	500	970	46.560	55/80	32.010 €
Gesamt						470.295 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile, Einrichtungen, Zubehör (Zeitwert): Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Eingangsvorbau, Terrasse, Zisterne, Wallbox, Müllbox, Kaminofen, Einbauschränk, Wäscheabwurfschacht					+	25.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	495.295 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	117.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	612.295 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,00
Allgemeine Wertverhältnisse Zu-/Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV (Faktor)					x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	612.295 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Instandhaltungsrückstau, Baumängel, Bauschäden					-	10.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						602.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Markttüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	233	7,73	1.800,00	21.600,00 €
Summe				21.600,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			21.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(367 €)+(48 €)	415 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	432 €	
	Instandhaltung	14,4 €/m ² WF + 108 €	3.463 €	
	Gesamt		-	4.310,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	17.290,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,1 % von		117.000 €	-	2.457,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	14.833,00 €
Barwertfaktor § 34	55 Jahren Restnutzungsdauer		x	32,44
ImmoWertV	2,1 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	481.183 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	117.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	598.183 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	598.183 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Instandhaltungsrückstau, Baumängel, Bauschäden		-	10.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				588.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	602.000,- €
Ertragswert	588.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau. Da eine Vermietung in der Metropolregion auch üblich ist, wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am ermittelten Sachwert mit 600.000,- € bemessen (Gewichtsverteilung ca. 80/20).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.575 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 27,8	3,6 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 34,7	2,9 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim liegt das Ergebnis im engen Rahmen abgeleiteter Vergleichsdaten (Auswertungszeitraum 2024 bis 2025), der ermittelte Verkehrswert ist unter Beachtung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg
Gemarkung Schlierbach

Grundbuch von Schlierbach, Blatt 830
Flur 6, Flurstück 111
Gebäude- und Freifläche, In der Dornhecke 11, Größe 515 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks in 64850 Schaafheim, Ortsteil Schlierbach, In der Dornhecke 11 wurde zum Stichtag 23.04.2026 ermittelt mit rd.

600.000,- €

in Worten: Sechshunderttausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 28.05.2026

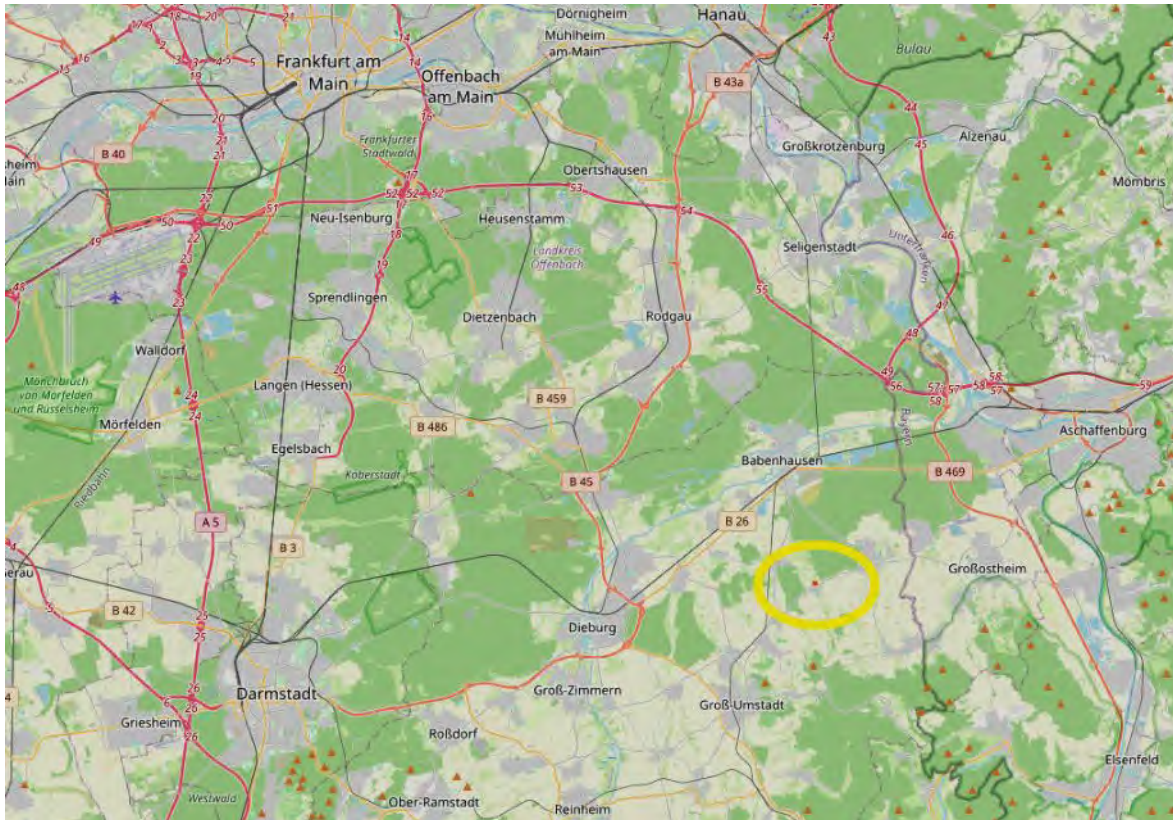
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 111
Flur: 6
Gemarkung: Schlierbach

Gemeinde: Schaafheim
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

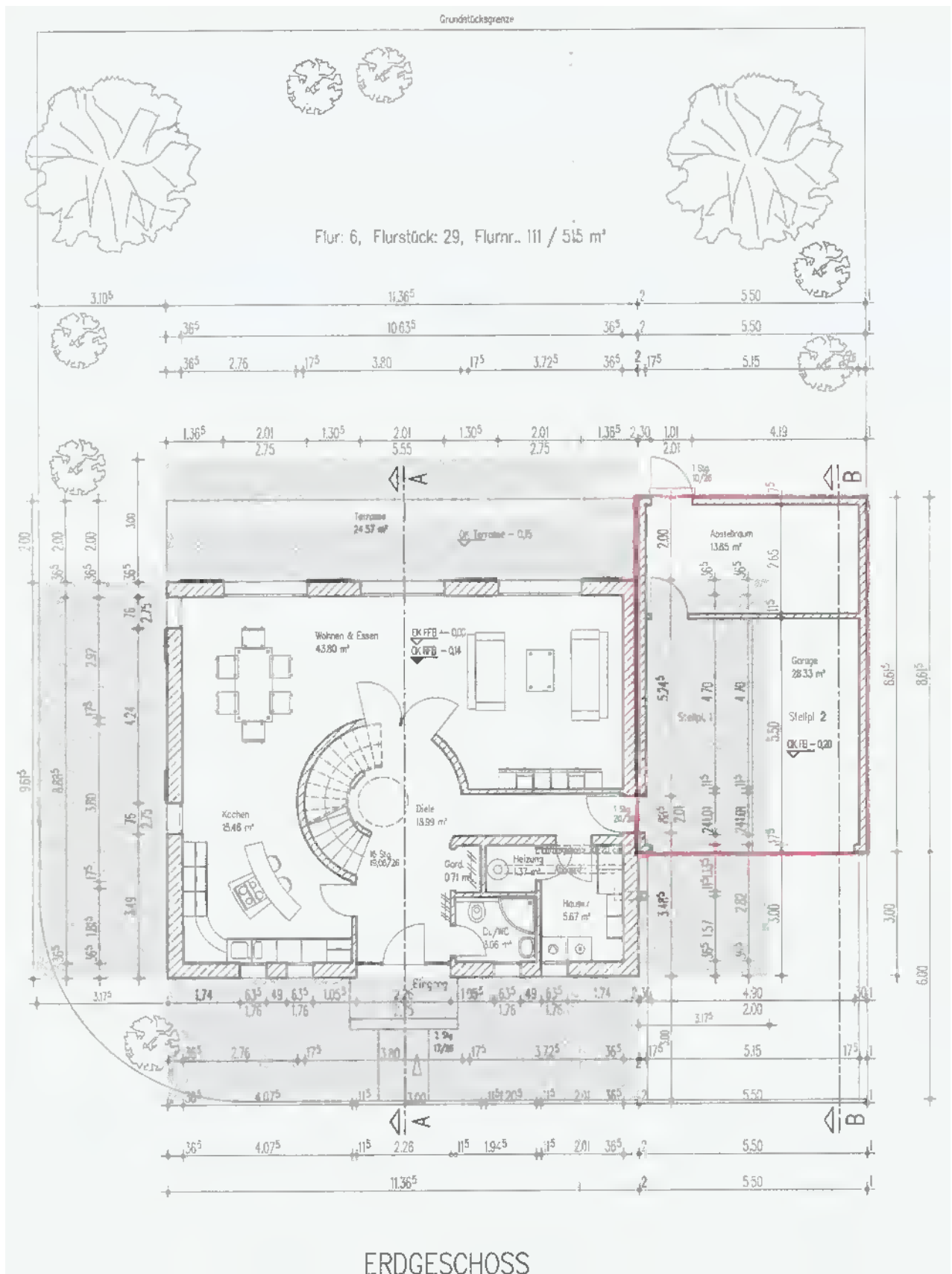
Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 23.04.2026
Antrag: 203218483-1



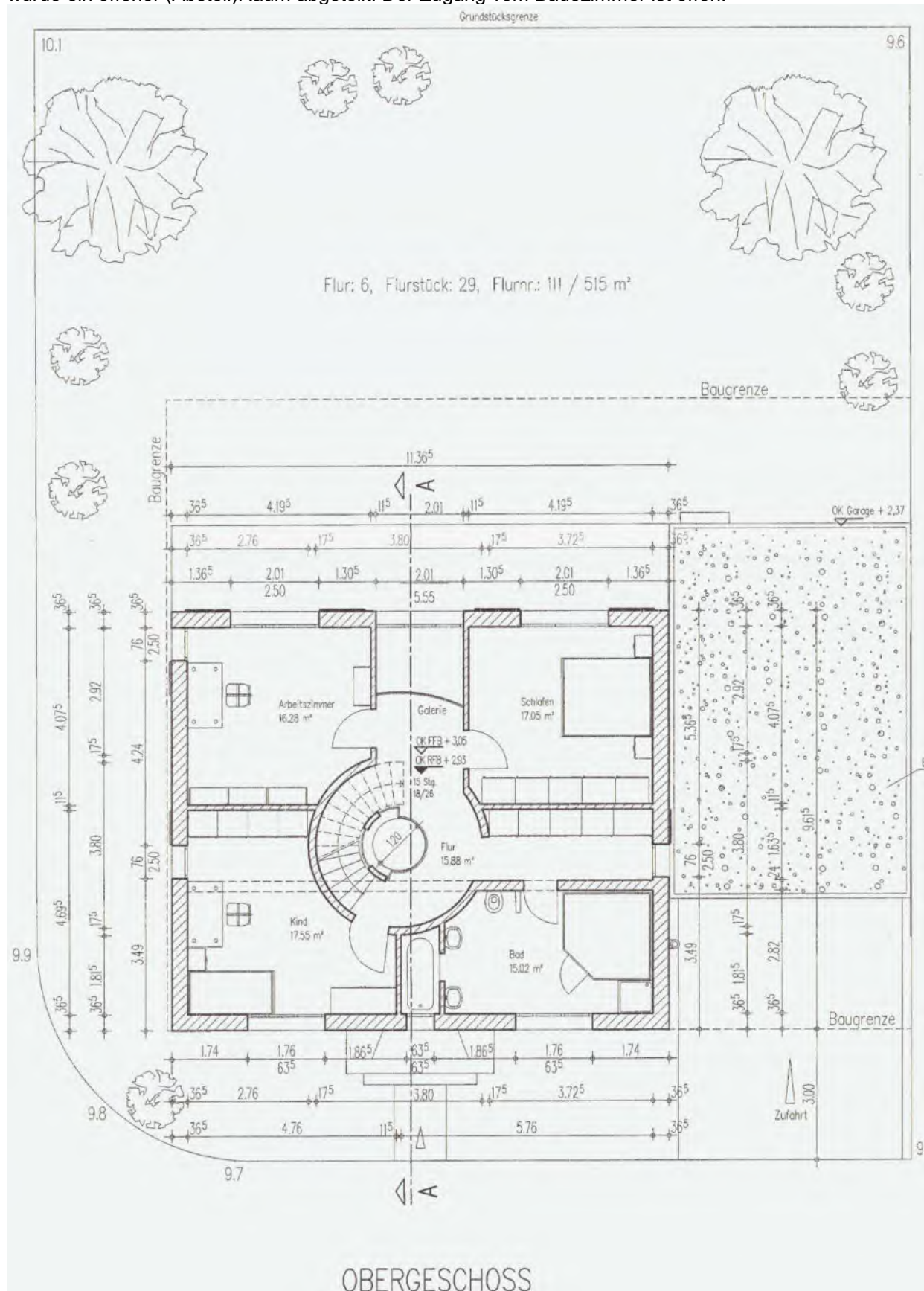
6.2 Grundriss Erdgeschoss

Nachfolgende Pläne wurden vom Kreisbauamt zur Verfügung gestellt. Die Aufteilung weicht etwas vom dargestellten Bestand ab. Im Eingangsbereich rechts ist ein Duschbad dargestellt. Eine Dusche wurde nicht eingebaut. Ein freistehender Herd in der Küche ist nicht vorhanden (Herd an der Außenwand).



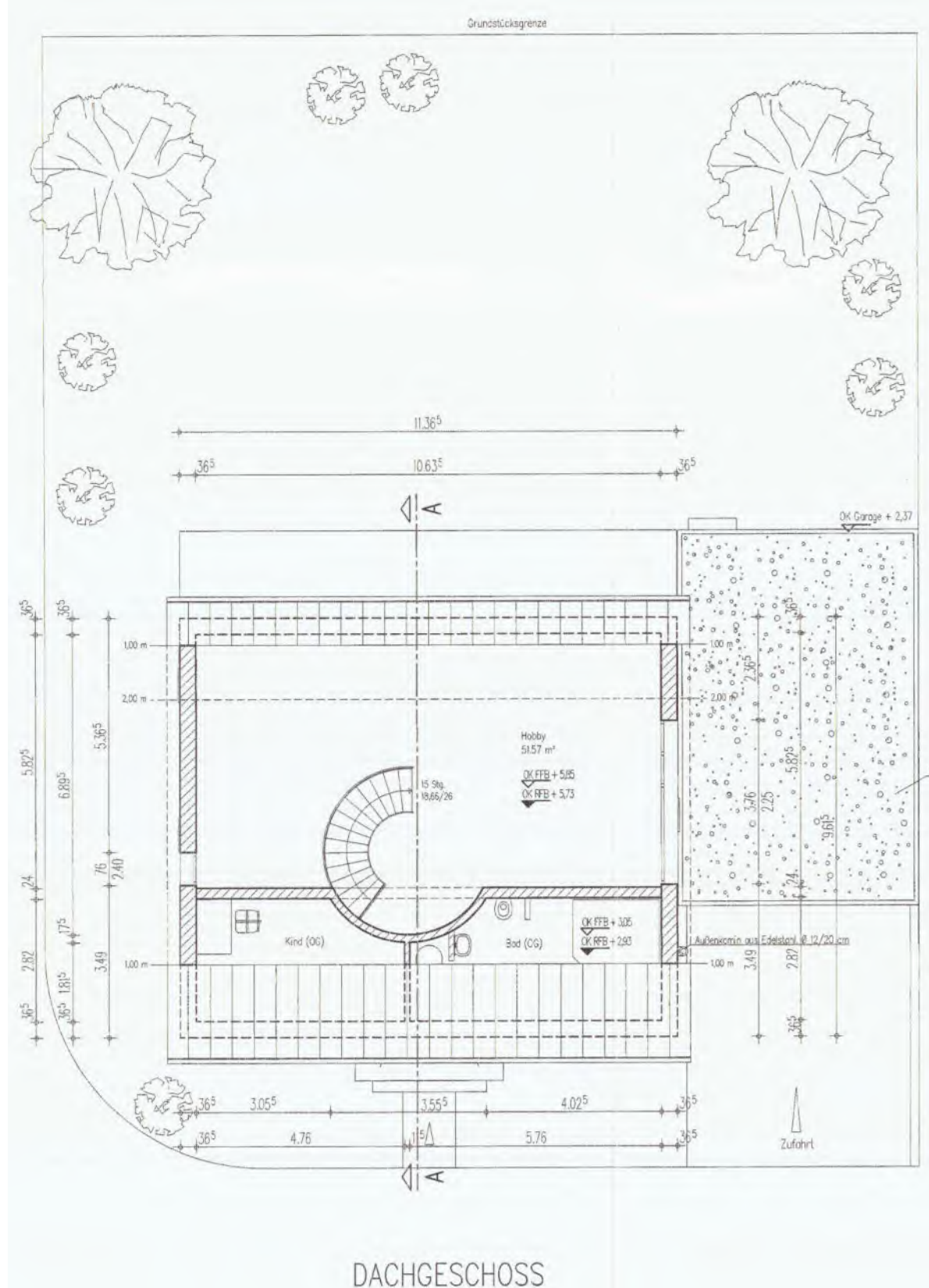
6.3 Grundriss 1. Obergeschoss

Die Aufteilung im Badezimmer weicht etwas ab. In dem Bereich, in dem die Badewanne dargestellt ist wurde ein offener (Abstell)Raum abgeteilt. Der Zugang vom Badezimmer ist offen.

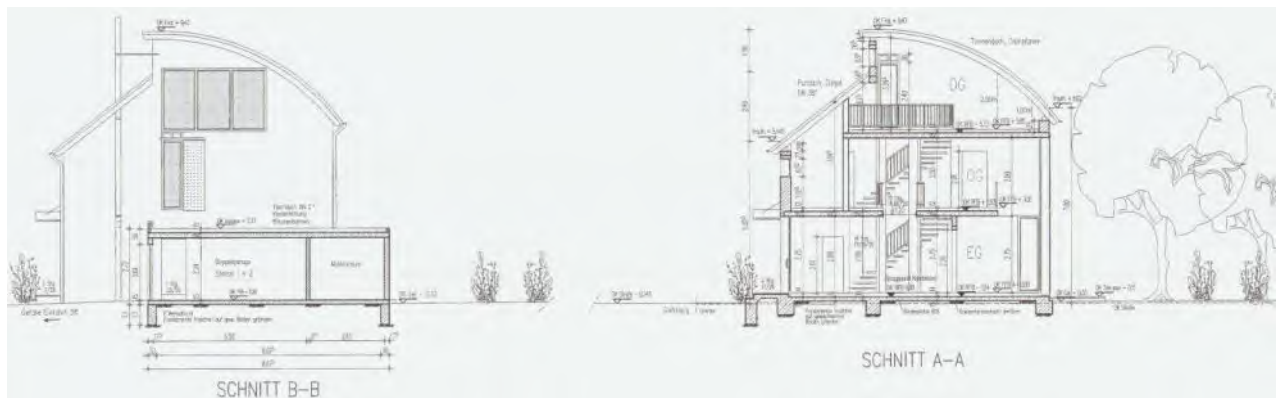


6.4 Grundriss Dachgeschoss

Die Ausführung weicht von der Darstellung ab und zwar wurde die Decke über 1. OG durchgezogen, d.h. im Dachraum entstanden zwei weitere Abstellräume in den Abseiten. Im Bereich, der hier als ‚Kind‘ dargestellt ist (Kinderzimmer 1.OG/Luftraum) befindet sich der Aufstellort der Gasheiztherme mit Warmwasserspeicher, daneben eine Abstellfläche (hier als ‚Bad‘ (Luftraum) bezeichnet); Zugang über Hobbyraum.



6.5 Schnitte, Ansichten



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen ca.-Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohn- fläche (m ²)
Erdgeschoss					
Diele	1			18,99	
Garderobe	1			0,71	
HWR	1			5,67	
Du/WC	1			3,06	
Küche	1			15,46	
Wohnen/Essen	1			43,80	
Terrasse	0,5			12,29	
EG ges.				99,98	99,98
Obergeschoss					
Flur/Ankleide	1			15,88	
Bad	1			15,02	
Arbeitsraum	1			16,28	
Kind	1			17,55	
Schlafen	1			17,05	
OG ges.				81,78	81,78
Wohnfläche EG und OG					181,76
Wohnfläche DG					
Hobbyraum	1				51,57
Gesamtwohnfläche EFH					233
Funktionsfläche					
Heizungsraum	1				1,37

6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Geschoss		Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)					
			(m)	(m)		Bereich a (m ²)
Wohnhaus						
EG	+	1	11,42	9,67	110,33	
OG	+	1	11,42	9,67	110,33	
DG	+	1	11,42	9,67	110,33	
Summe BGF					330,98	331
Garage	+	1	8,67	5,53	47,87	48

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht West



Foto 2

Ansicht Ost



Foto 3

Gartenansicht –
Ansicht Südost



Foto 4

Wohnhauseingang –
Ansicht Nordost



Anschläge: 61 Tsd.