

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:	Offenbach am Main
Gemarkung:	Offenbach
Lage:	Hohe Straße 27
Katasterangaben:	Flur 7, Flurstück 115
Amtliche Fläche:	306 m ²
Bodenrichtwert:	1150 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2022)

Angaben aus der Antragstellung:

Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	86 m ²
Grundstücksfläche:	-
Ausstattung:	mittel

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2023
350.000 €

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 4 „Allgemeine Informationen“

Das ermittelte Preisniveau stellt eine überschlägige Einschätzung des Immobilienwertes dar. Es bezieht sich auf eine mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebene Immobilie. Das Ergebnis ist auf volle 5.000 € gerundet.

Das mittlere Preisniveau bezieht sich auf Immobilien, für die ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt wird. Bei Eigentumswohnungen beinhaltet das Ergebnis nur die Wohnung ohne Stellplatz. Preisbeeinflussende Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der individuellen Lage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können ebenso wie weitere preisbeeinflussende Merkmale (z.B. auf einem Grundstück ruhende Rechte und Belastungen oder die Lage des Grundstücks innerhalb mehrerer Bodenrichtwertzonen) zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Preisniveau führen.

Die Berechnung mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf den derzeit gültigen Vergleichsfaktoren des Landes Hessen, die von den zuständigen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelt wurden.

Für die oben genannte Immobilie ergibt sich ein regionaler Vergleichsfaktor (zum Stichtag **01.01.2023**) von **4.336** €/m²-Wohnfläche sowie ein Anpassungsfaktor von **0,94** (Erläuterungen hierzu siehe Seite 4).

Die durchgeführte Berechnung ist keine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der oben genannten Eingabedaten. Für eine individuelle Wertermittlung stehen Ihnen der örtliche Gutachterausschuss bzw. Immobiliensachverständige zur Verfügung.



Eingabedaten und weitere Informationen zur Ausstattung

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 2. Dort werden sogenannte Standardstufen beschrieben, die auch bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden. Für die Ermittlung der Standardstufe wird ein Punktesystem von 1 (einfach) bis 5 Punkte (stark gehoben) verwendet, in das die Bewertung folgender Gewerke einfließt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.

Eingabedaten aus der Antragstellung

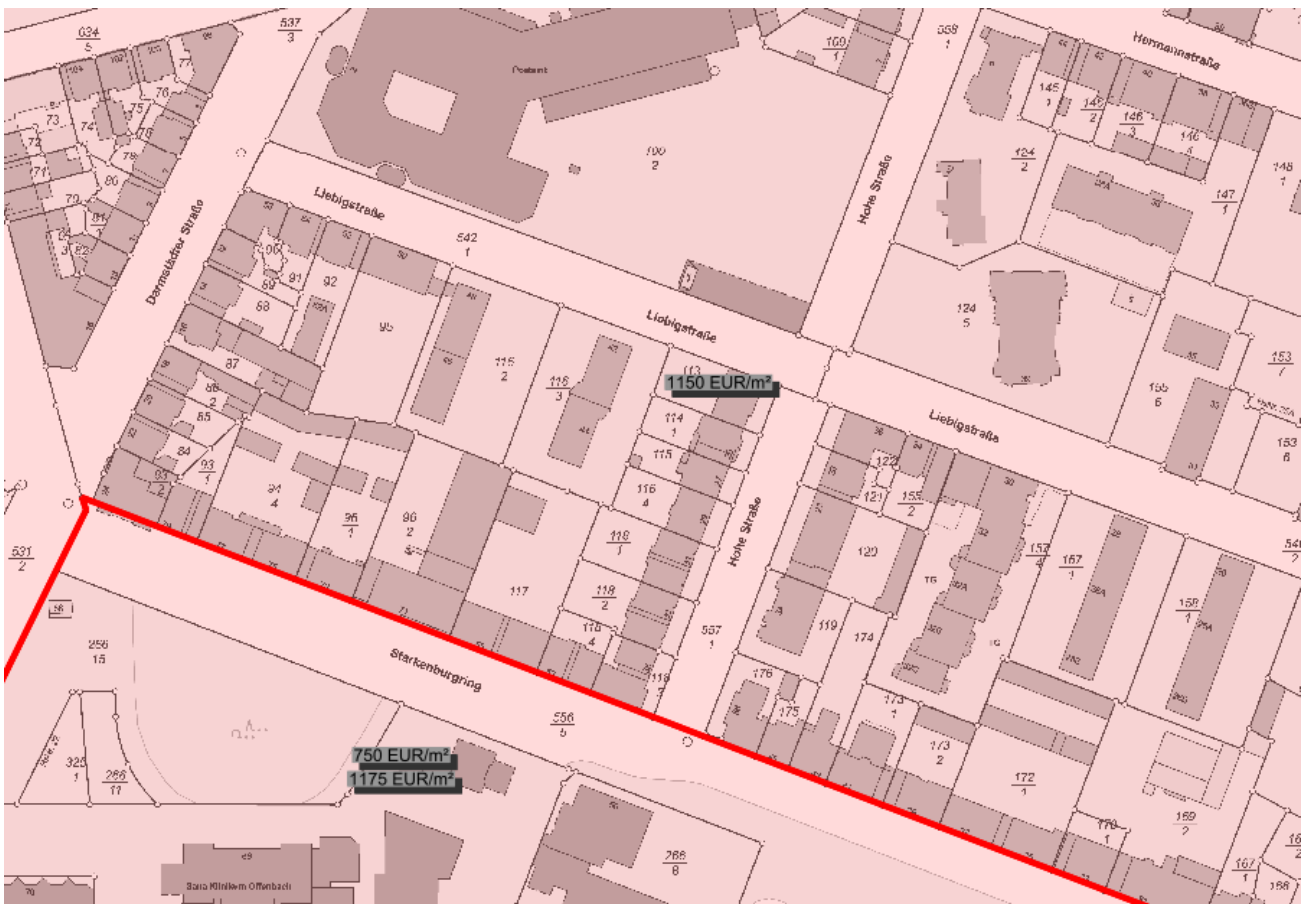
Es wurde die pauschale Einordnung "mittel" gewählt.
Diese Ausstattung entspricht der Standardstufe 2,5.

Legende: Standardstufe – Ausstattung

1,00 - 1,75	einfach	3,26 - 3,75	gehoben
1,76 - 2,25	einfach bis mittel	3,76 - 4,25	gehoben bis stark gehoben
2,26 - 2,75	mittel	4,26 - 5,00	stark gehoben
2,76 - 3,25	mittel bis gehoben		

**Das Grundstück in Offenbach am Main, Hohe Straße 27
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:**

Gemeinde:	Offenbach am Main
Gemarkung:	Offenbach
Zonaler Bodenrichtwert:	1150 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks:	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	1,60





Allgemeine Informationen

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Die Immobilienpreiskalkulation dient der Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standardimmobilie und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes bieten. **Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden.** Es handelt sich hierbei auch **nicht** um eine **Auskunft aus der Kaufpreissammlung**. Das ermittelte Preisniveau der Immobilie ist unverbindlich. Es bezieht sich auf die Eingabedaten des Antragstellers. Das Ergebnis ist auf volle 5.000 € gerundet.

Mittleres Preisniveau für Standardimmobilien

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis, wie Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung sowie Ursprungsbaujahr, berücksichtigt. Die Kalkulation erfolgt grundsätzlich nur innerhalb vorgegebener Spannen der einzugebenden Parameter. Der Ergebnisbereich der Kalkulation ist ebenfalls aus Plausibilitätsgründen durch statistische Modellgrenzen eingeschränkt. Aus den statistischen Marktmodellen ergeben sich so genannte „regionale Vergleichsfaktoren“ mit der Bezugseinheit €/m²-Wohnfläche sowie die dazugehörigen Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung weiterer Merkmale der Immobilien.

Standardimmobilie

Als Standardimmobilien werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle inkl. Stellplatz, Carport oder Garage) bzw. Eigentumswohnungen (ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten in Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder wertbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht vom Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt werden.

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte sind Einrichtungen des Landes. Hierin sind ausschließlich Fachleute wie beispielsweise Architekten, Vermessungs- und Bauingenieure, Immobilienmakler, Finanzfachleute und Landwirte ehrenamtlich tätig. Um ihre Neutralität zu sichern, sind sie unabhängig und an keinerlei Weisungen gebunden. Ihre Hauptaufgabe ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.

Dies wird erreicht durch die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung der gesamten Immobilientransaktionen in Hessen, der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Erstellung von Immobilienmarktberichten.

Außerdem erstellt der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert von:

- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Eigentumswohnungen
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch oder Wohnrecht)

Nähere Informationen erhalten Sie bei dem auf der zweiten Seite ausgewiesenen örtlich zuständigen Gutachterausschuss sowie im Internet unter www.gutachterausschuss.hessen.de

Urheberrecht und Haftung

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH).

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Immobilien-Preis-Kalkulation, die ausschließlich auf den Angaben des Antragstellers beruht. Diese Angaben wurden nicht von der ZGGH überprüft. Das Objekt wurde nicht von der ZGGH besichtigt. Von der ZGGH wird deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der hier dargestellten Daten übernommen.

Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das angegebene mittlere Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt tatsächlich oder auch nur annähernd zu erzielen ist.