



Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

Amtsgericht Darmstadt
HRB 103978

Zwingenberger Weg 2e
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111
Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten
Objektadresse	Kelsterbacher Straße 93 64546 Mörfelden-Walldorf
Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau
Aktenzeichen	24 K 01/24
Gutachtennummer	BG-240202
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.04.2024
Verkehrswert	1.990.000 € (inkl. 5% Risikoabschlag fehlende Fertigstellungsmeldung) Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Kelsterbacher Straße 93 64546 Mörfelden-Walldorf	
Objektart	Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Groß-Gerau
	Grundbuch	Walldorf
	Blatt Nr.	6439
	Laufende Nr.	5 (Flur 1 Flurstück 215)
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Kelsterbacher Straße 93
	Größe	621 m ²
Wertermittlungsstichtag	17.04.2024	
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz	
Baujahr / Restnutzungsdauer	2021 / 67 Jahre (70 gem. Modell Gutachterausschuss Hessen)	
Gebäudezustand	Das Mehrfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem guten Erhaltungszustand. Es bestehen jedoch Mängel, die im Gutachten weiter erläutert werden.	
Modernisierungszustand	Keine Modernisierungen stattgefunden	
Vermietungszustand	Die Immobilie wird im Zuge von Überlassung und Vermietung vollständig bewohnt.	
Bruttogrundfläche	506,90 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	506,90 m WFL (inkl. Fläche in UG) / 22,56 m ² NFL	
Bodenwert	543.000 €	
Ertragswert	1.990.000 €	
Verkehrswert	1.990.000 €	inkl. 5% Risikoabschlag wegen fehlender Fertigstellungsmeldung
Gebäudefaktoren	3.925 € / m ² Wohnfläche (inkl. ausgebaut Fläche im KG) 3.204 € / m ² Grundstück	

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundlagen	5
2.1 <i>Rechtsgrundlagen</i>	5
2.2 <i>Verwendete Literatur</i>	5
2.3 <i>Unterlagen und Dokumente</i>	6
2.4 <i>Wertermittlung und -verfahren</i>	7
2.5 <i>Hinweise und Vorbehalte</i>	9
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	11
3.1 <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	11
3.2 <i>Grundstücksbeschreibung</i>	16
3.3 <i>Beschreibung der Nutzung und Konzeption</i>	19
3.4 <i>Baubeschreibung</i>	21
3.5 <i>Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag</i>	26
3.6 <i>Flächen</i>	29
4. Wertermittlung	31
4.1 <i>Bodenwert</i>	31
4.2 <i>Ertragswertermittlung</i>	32
5. Verkehrswert	39
6. Anlagen	40
6.1 <i>Liegenschaftskarte</i>	41
6.2 <i>Bauzeichnungen</i>	42
6.3 <i>Berechnung des umbauten Raumes</i>	48
6.4 <i>Wohnflächenberechnung</i>	49
6.5 <i>Nutzflächenberechnung</i>	52
6.6 <i>Lärmviewer Hessen</i>	53
6.7 <i>Fotos</i>	54

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11-13 64521 Groß-Gerau
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Walldorf Blatt 6439 unter Laufender Nummer 5 eingetragene Flurstück. Beschluss vom 11.01.2024 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 24 K 01/24.
Objektadresse	Kelsterbacher Straße 93 64546 Mörfelden-Walldorf
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung	14. 03 2024 straßenseitige Außenbesichtigung sowie 17.04.2024 Innenbesichtigung und Gartenflächen.
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte von außen und innen besichtigt werden. Die Kellerbereiche im Untergeschoss und der Küchenbereich der Wohnung 3 waren durch Nutzung nicht zugänglich. Auf Wunsch der Bewohner sind keine Innenraumaufnahmen erstellt und veröffentlicht worden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	xxxx xxxx Bewohner Erdgeschoss xxxx xxxx -Bewohner 1. Obergeschoss xxxx xxxx -Bewohner 1. Obergeschoss Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 gültig seit dem 06. Dezember 2016.
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 .
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFIV	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25 November 2003 (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962 , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023.
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte d. L. Hessen	Grundstücksmarktbericht des Hessen 2023 Berichtszeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022.

BORIS Informationssystem

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

Vorabauszug Immobilienmarktbericht Daten des
Immobilienmarktes Südhessen
ohne die Städte Darmstadt und Offenbach 2024

Bertelsmann Stiftung

Wegweiser Kommune, Sozial-, Finanz- und Demografiebericht.

2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

Dem Sachverständigen durch
den Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 15.01.2024

Vom Sachverständigen
beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.04.2024
- Einsichtnahme in Bauakte am 23.02.2024 und 22.05.2024
- Energieausweis konnte nicht ermittelt werden (Angaben zur Energieeffizienz aus Baugenehmigung)
- Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums durch E-Mail vom 20.02.2024
- Erschließungskostenbescheinigung vom 27.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2024
- Auskunft zum Bauplanungsrecht der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 22.02.2024
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem vom 19.02.2024 und 07.06.2024
- Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen durch E-Mail vom 26.02.2024 und E-Mail vom 07.03.2024.
- Abstimmung mit Gutachterausschuss vom 16.06.2024
- Abstimmung mit Bauaufsicht zu fehlender Baufertigstellungsmeldung durch E-Mail vom 24.06.2024 und Telefonat vom 25.06.2024.

Unterlagen zu den Mietverhältnissen, dem gültigen Energieausweis und Schornsteinfegermeister wurden bei allen Beteiligten (Bewohner, Mieter sowie Zwangsverwaltung) angefragt, jedoch nicht übermittelt.

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

„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.“ (BauGB § 194)

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

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleiche Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage

periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.

(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.
(ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Gutachten wird der Ertragswert angewendet, da aufgrund der Objektbeschaffenheit von einer überwiegenden Vermietungsabsicht ausgegangen wird.

Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss nicht ausgewertet. Eine Ermittlung nach dem Sachwertverfahren ist somit nicht möglich.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen. Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.**

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachtens notwendig sein**, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des

Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und nur für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.	
Aufschrift	Amtsgericht Grundbuch Blatt Nr.	Groß-Gerau Walldorf 6439
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. Wirtschaftsart Lage Größe	5 (Flur 1 Flurstück 215) Gebäude- und Freifläche Kelsterbacher Straße 93 621 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Wurden anonymisiert und sind dem AG Groß-Gerau bekannt.	
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen: 6 Über das Vermögen des Eigentümers xxxx xxxx, geb. am xx.xx.xxxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet, eingetragen am 23.12.2022 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau- Zwangsversteigerungsgericht -, 4 K1/24); eingetragen am 15.01.2024.	
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.	
Anmerkung	Keine	

Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung, es ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)

Flächennutzungsplan

Im FNP ist für die Kelsterbacher Straße 93 als „Bestand / geplant“ aus gewiesen.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Stadt Mörfelden-Walldorf liegt das Grundstück Kelsterbacher Straße 93 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 Walldorf-Nord, in der Fassung vom 18.10.2017.

Folgende Punkte sind Auszugsweise aufgeführt:

Laut Bebauungsplan liegt das Objekt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Offene Bauweise, Besonderheit Einzelhäuser

Festsetzung GRZ 0,4 und GFZ 0,7

Geschossigkeit straßenseitig II Vollgeschosse,
Gartenbereich I Vollgeschoss.

Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45°.

	<p>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und genehmigt sind.</p>
Satzungen	<p>Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.</p> <p>Es wurden keine gebietsbezogenen Satzungen durch die Stadt Mörfelden-Walldorf benannt.</p>
Entwicklungszustand	<p>Baureifes Land</p> <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)</p>
Baugenehmigung	<p>Für die Liegenschaft lag der Bauakte folgende Baugenehmigungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Genehmigungsfreistellung gem. HBO §64 für Neubau ein MFH mit 3 Einheiten (F-2019-61)- MFH mit 4-Einheiten (BV-2021-243), Baugenehmigung <p>Durch die Bauaufsicht wurde mitgeteilt, dass die 2019 erwirkte Freistellung zur Ausführung gekommen ist. Somit wurde im ersten Termin auch nur diese Unterlagen gesichtet. Bei Ortsbesichtigung wurden Abweichungen zu den Planunterlagen festgestellt und aufgenommen. Mit erneuter Einsicht der Bauakte wurde festgestellt, dass das Gebäude gemäß der Genehmigung aus 2021 zur Ausführung gebaut wurde.</p>
Fehlende Fertigstellungsmeldung	<p>Hierfür liegt der Unteren Bauaufsicht keine Baubeginns- und abschließende Fertigstellungsmeldung vor. Somit ist das Gebäude nicht baubehördlich abgenommen. Diese müssen üblicherweise durch die bauleitenden Verantwortlichen eingereicht werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsicht ist nach Eingabe dieser Unterlagen das Bauvorhaben behördlich abgeschlossen.</p> <p>Mit der Fertigstellungsmeldung wird der Unteren Bauaufsicht bestätigt, dass das Gebäude gemäß den gültigen baurechtlichen Vorgaben errichtet wurde. Die Eingabe dieser Unterlage ist für den Betrieb notwendig. Eine Unterlassung der Klärung kann bis hin zu einer Nutzungsunterlassung führen.</p> <p>Die Prüfung auf baurechtliche Genehmigungsfähigkeit ist nicht</p>

Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Aus diesem Grund wird für die ausstehende Fertigstellungsmeldung und offene Bauabnahme ein pauschaler Risikoabschlag von rund 5% (100.000 €= des Verkehrswertes in Abzug gebracht. Dieser steht nicht in direktem Zusammenhang mit den möglichen Aufwendungen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis

Mit Schreiben vom 26.02.2024 bestätigte die Kreisverwaltung Groß-Gerau, dass **keine Baulasten** eingetragen sind.

Altlasten

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt durch die E-Mail vom 20.02.2024 ergab:

„in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich. Hinweise:

- 1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.*
- 2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.“*

Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Erstbezug wird davon ausgegangen, dass von Seiten der Kommune bei Verdachtsfällen eingeschritten worden wäre. Da dies nicht bekannt ist wurde im Gutachten **auf eine weitere Abfrage bei der Kommune verzichtet.**

Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft per E-Mail vom 26.02.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege:

*„wird bestätigt, dass das Objekt Groß-Gerau, Mörfelden-Walldorf, Walldorf, Kelsterbacher Straße 93 derzeit **nicht als Kulturdenkmal** gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) **oder als Bestandteil einer** gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG **geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten** des Landesamtes für Denkmalpflege **Hessen eingetragen** ist.*

....

Bitte beachten Sie, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kunstdenkmal beziehen. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung Hessen “

Gemäß Auskunft per E-Mail vom 07.03.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege wird mitgeteilt, dass

„für das angefragte Grundstück aktuell keine Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG vorliegen.“

Beitrags- und Abgabestatus

Gemäß Auskunft der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 27.02.2024 liegen für die Liegenschaft keine Zahlungsrückstände nach KAG und BauGB (Wasser-, Abwasser- und Erschließungsbeitrag) nach dem zurzeit geltenden Ortsrecht vor. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht in Planung.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Hessen		
Landkreis	Groß-Gerau		
Stadt	Mörfelden-Walldorf		
Ortsteil	Walldorf		
Lage	Grundzentrum		
Lageeinordnung und Entfernung	<p>Rund 16 km (Luftlinie) südlich nach Darmstadt Rund 11 km (Luftlinie) südwestlich nach Groß-Gerau Rund 12 km (Luftlinie) westlich nach Rüsselsheim Rund 13 km (Luftlinie) nordöstlich nach Frankfurt</p>		
Verkehrsverbindungen	<p>Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)</p>		
	MIV	<p>Rund 1,5 km zur Landstraße L44 Rund 6,0 km zur Autobahn A5 (Hannover / Basel) Rund 8,0 km zur Autobahn A3 (Würzburg / Köln)</p>	
	ÖPNV	<p>Bushaltestelle ist unweit vom Bewertungsobjekt entfernt. 25 min Fahrzeit bis Flughafen Frankfurt 17 min Fahrzeit bis Frankfurt Hbf. mit S7 8 min Fahrtzeit bis Groß-Gerau Dornberg mit S7</p>	
Infrastruktur	<p>In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 1 km): Zahnarzt, Allgemeinmediziner, Discounter, Grundschule, Kindertageseinrichtung.</p> <p>In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 3 km): weitere Ärzte, Kindergarten, zwei weiterführende Schulen, Fachhandel.</p>		
Einwohner	Ortsteil	Walldorf	≈ 18.000
	Stadt:	Mörfelden-Walldorf	35.291
	Kreis:	Groß-Gerau	280.308
	Bundesland:	Hessen	6.391.360

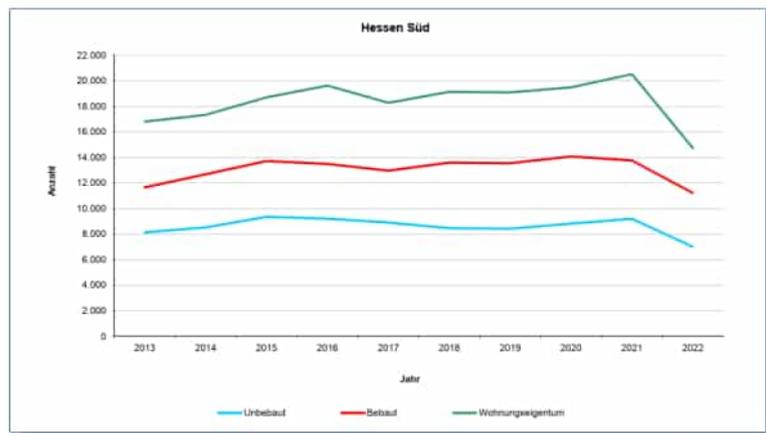
Angaben aus 2022

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets

Demografiebericht Mörfelden-Walldorf
 Bevölkerungsentwicklung seit 2011 +8,1%
 Durchschnittsalter: 43,6 Jahre
 Kaufkraft: (nicht feststellbar) - € / Haushalt

Immobilienmarktbericht des Landes Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 registrierten die Gutachterausschüsse 57.007 Kaufverträgen mit einem Geldumsatz von 22,2 Mrd. €. Diese teilten sich in rd. 29,6 % unbebaute Grundstücke (Bauland und Nichtbauland, rd. 37,1 % bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und rd. 33,3 % Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Relation der Teilmärkte fällt regional allerdings sehr unterschiedlich aus. Für den Landkreis Groß-Gerau waren dies 238 unbebaute und 743 bebaute Grundstücke sowie 938 Wohnungseigentumsverkäufe. Im Jahr 2022 zeichnete sich ein deutlicher Rückgang ab.



In Hessen wechselten im Jahr 2022 Immobilien für insgesamt 22,2 Mrd. € die Besitzerin oder den Besitzer. Der größte Umsatzanteil wurde in Südhessen mit rund 17,5 Mrd. € getätigt. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Rückgang des Umsatzes um ca. 20%. Das korrespondiert mit der Anzahl der Kaufverträge, die ebenfalls um knapp 20 % niedriger war als 2021.

Landkreise (LK) und kreisfreie Städte	Geldumsatz im Jahr 2022 [Mio. €]			
	Unbebaut	Bebaut	Wohnungseigentum	Summe
Groß-Gerau (LK)	87	980	277	1.344

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Der Ortsteil Walldorf bildet das nördliche Stadtgebiet. Das Grundstück liegt an einer Nebenstraße.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 2 – 1-geschossige, geschlossene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung, gegenüberliegende Kioskbetrieb
Erschließung	Das Bewertungsobjekt durch die Kelsterbacher Straße erschlossen.
Straßenart	Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasanschluss
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist annähernd rechteckig zugeschnitten.
Straßenfront	ca.17m
Mittlere Tiefe	ca. 35m
Topographie	Das Grundstück ist eben.
Position der Bebauung	Die Bebauung ist straßenseitig errichtet
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Es besteht ein direkter Straßenzugang von der man über die Hauptzuwegung parallel zum Stellplatz 5 die Eingangstüren zu EG und OGs erreicht.
Überbauung	Es konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	Das Grundstück liegt unweit des Frankfurter Flughafens. Es ist rund 3 km von den Start- und Landebahnen entfernt. Die Auswertung des Lärmviewer Hessen zeigt, dass dieser Bereich keine erhöhten Lärmpegel ausweist. Zukünftige Entwicklungen sind nicht erfasst oder berücksichtigt worden.
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich um eine mittlere Wohngegend.

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalten keine Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
Zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss.

Angaben zur Nutzung Wohnung im Erdgeschoss und Kellergeschoss ist zur Nutzung überlassen.
Wohnungen (2) im Obergeschoss sind über Verbindungstür verbunden (nicht in Bauantragsplanung enthalten) und eine Familie vermietet. Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet.
Verträge über die bestehenden Mietverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht bereitgestellt.

Die Angaben basieren auf Aussagen der Anwohner während des Ortstermins.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr Gemäß Angaben auf Installationsbauteilen wird ein Baujahr von 2021 angenommen.

Modernisierung Keine

Dämmung der Außenwände Keine nachträglichen Dämmarbeiten. Es wird von einer ausreichenden bauzeitlichen Dämmung ausgegangen.

Baujahr der Fenster Bauzeitlich.

Dämmung des Dachs bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum Keine nachträglichen Dämmarbeiten. Es wird von einer ausreichenden bauzeitlichen Dämmung ausgegangen.

Baujahr des Heizkessels	Das genaue Herstelldatum der Gaszentraltherme konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es wird von einer bauzeitlichen Erstellung ausgegangen.
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Leitungen sind im Kellergeschoss ersichtlich und in diesem Bereich gedämmt.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor. Eine Aussage zu den genauen Energiekennwerten des Gebäudes ist somit nicht möglich.

3.3.3 Konzeption

Das Objekt besteht gemäß Baugenehmigung aus vier Wohneinheiten. Eine im Erdgeschoss mit als Wohnfläche ausgewiesenen Flächen im Keller (Siehe Hinweis Abs. Flächen). Zwei Wohnungen im Obergeschoss (die über eine Verbindungstür verfügen) und eine Wohnung im Dachgeschoss.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt durch eine Zuwegung von der Kelsterbacher Straße.

Die Wohnung (1) wird im **Erdgeschoss** durch eine separate Eingangstür auf der Südseite erschlossen. Durch den Flur im Erdgeschoss werden zwei Schlafzimmer mit Westausrichtung, zwei Schlafzimmer (Kind und Eltern) mit Nordausrichtung, ein innenliegender Abstellraum, der offene Wohn- Ess- und Küchenbereich mit Ostausrichtung und im südlichen Bereich (jeweils ohne Fenster) ein Badezimmer und ein offener Treppenabgang zum Untergeschoss erschlossen. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad En Suite.

Im **Untergeschoss** der Wohnung sind lt. Plan zwei Schlafzimmer mit Bad En Suite, ein großer Hobbyraum ein HWR und ein großer Abstellraum vorgesehen. Der zweite Rettungsweg für das die Wohnbereiche im Untergeschoss ist durch das südliche Schlafzimmer vorgesehen.

Der Zugang zu den **Obergeschossen** liegt direkt neben dem zur Erdgeschosswohnung. Man gelangt über ein Treppenhaus in die Wohnung des Obergeschosses, sowie in den Keller- und Technikbereich des Untergeschosses.

Im Obergeschoss sind zwei Wohnungen konzipiert, die über eine Verbindungstür auch als eine Wohnung genutzt werden können. Die Verbindungstür besteht zwischen der Wohnküche in Wohnung 2 und dem Kinderzimmer in Wohnung 3.

Die **Wohnung 2** verfügt über ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche mit Wohnbereich und einem Bad, die durch einen Flur erschlossen werden.

Die **Wohnung 3** verfügt über ein Gäste-WC, ein Bad, jeweils ein Kinder- und Elternschlafzimmer, sowie einer Wohnküche mit Wohnzimmerbereich. Besonderheit der Wohnküche ist, dass diese eine Dachschräge aufweist. Alle Räume werden durch einen Flur erschlossen.

Die Wohnung 4 befindet sich im **Dachgeschoss**. Durch die offene Diele gelangt man in ein Badezimmer mit Dusche und ohne Abschlusstür direkt in die Wohnküche mit Wohnzimmerbereich. Vom Wohnbereich gelangt man zur Terrasse mit Westausrichtung. Der Wohnbereich verfügt über Türfenster zur Terrasse sowie Dachflächenfenster.

Durch einen angeschlossenen Flur erreicht man in zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Bad.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich

vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart (lt. Bauakte)	Massivbau
Kellerwände (lt. Bauakte)	Stahlbeton
Umfassungswände (lt. Bauakte)	Mauerwerk
Innenwände (Annahme für Gutachten):	Mauerwerk und Trockenbau
Decke über Kellergeschoss (lt. Bauakte)	Betondecke
Geschossdecken (lt. Bauakte)	Betondecke
Dachkonstruktion (lt. Bauakte)	Holzpfetten
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung (lt. Bauakte)	Ziegel, ca. 30° geneigt
Treppen	Betonkonstruktion

3.4.2 Ausstattung

Kellergeschoss

Allgemein/Abstellbereich

Bodenbeläge	Fliesen
Wandbeläge	Mauerwerk/Beton gestrichen
Deckenbeläge	Betondecke gestrichen

Wohnung 1

Bodenbeläge	Fliesen
Wandbeläge	Tapeziert und gestrichen

Deckenbeläge Bad: raumhoch großformatig Fliesen, helle Marmoroptik
Betondecke glatt gestrichen

Erdgeschoss

Wohnung 1

Bodenbeläge Fliesenbelag großformatig, dunkle Marmoroptik
Wandbeläge Geputzt und gestrichen,

Deckenbeläge Geputzt und gestrichen

Obergeschoss (Whg 1 u. 2)

Bodenbeläge Fliesen in Marmoroptik (60 cm auf 120 cm)
Wandbeläge Tapeziert und gestrichen,
Bad: raumhoch großformatig Fliesen, helle Marmoroptik
Deckenbeläge glatt und gestrichen

Dachgeschoss

Bodenbeläge Fliesen in Marmoroptik (60 cm auf 120 cm),
Terrasse Kunststoffdielen in Holzoptik
Wandbeläge Tapeziert und gestrichen,
Bad: raumhoch großformatig Fliesen, helle Marmoroptik
Deckenbeläge Tapeziert und gestrichen.

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster Kunststoffisolierfenster

Türen Die Hauseingangstür aus Metall mit Glaselementen

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation Elektroinstallation mit ausreichender Anzahl von Steckdosen
(Angaben zum Funktionsumfang konnten nicht erteilt werden)

Heizung Gaszentralheizung und Fußbodenheizung in den Wohnräumen.
Die letzte auf der Heizungstherme vermerkte Wartung ist auf den
27.09.2021 datiert.

Warmwasserversorgung Warmwasserbereitung über Gaszentralheizung

Zentrale Abluftanlage Es wurden bei der Besichtigung Ablufteinheiten im Gartenbereich
und dazugehörige Technik im Keller vorgefunden. Von Seiten der
Bewohner im Erdgeschoss mitgeteilt, dass diese ohne Funktion
seien.

Klimatisierung Es sind in allen Wohnungen Innengeräte zur Klimatisierung eingebaut. Für Wohnung 1 (EG) ist eine Außeneinheit im südlichen Gartenbereich verbaut. Für Wohnung 4 (DG) ist eine Außeneinheit auf der Terrasse verbaut. Für Wohnung 2 und 3 (OG) ist keine Außeneinheit vorhanden, wodurch die Inneneinheiten ohne Funktion sind.

Wohnung 1 (EG/UG)

Bad EG Waschbecken, Toilette, Dusche
Bad Eltern EG Waschbecken, Toilette, freistehende Badewanne
Küche EG Spülbecken- und Spülmaschinenanschluss
Bad Süd UG Doppelwaschbecken, Toilette, Vorbereitung für freistehende Badewanne (nicht montiert)
Bad Nord UG Waschbecken, Toilette, Dusche
HWR UG Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner

Wohnung 2 (OG)

Küche Spülbecken- und Spülmaschinenanschluss
Bad Waschbecken, Toilette, Dusche, Waschmaschinenanschluss

Wohnung 3 (OG)

Küche Unbekannt, Bereich wird derzeit als Ankleide genutzt.
Bad Waschbecken, Toilette, Badewanne,
Gäste-WC Waschbecken, Toilette

Wohnung 4 (DG)

Küche Spülbecken- und Spülmaschinenanschluss
Bad 1 (Eingangsbereich) Waschbecken, Toilette, Dusche
Bad 2 (Schlafbereich) Waschbecken, Toilette Badewanne

Doppelparker In der Garage ist eine Doppelparker mit 2 Stellplätzen auf jeweils 2 Ebenen eingebaut. Auf dem Typenschild ist eine Tragkraft von 2.000 kg je Stellplatz angegeben.

Eine Prüfung auf Funktion hat nicht stattgefunden. Es ist anzunehmen, dass die nutzbare Höhe der oberen Stellplätze durch die begrenzende Decke gering ausfällt. Aufgrund fehlender Schlüssel konnte hierzu keine Sichtung in hochgefahrenem Zustand erfolgen.

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Besichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten vorgefunden.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Im Bereich zur Straße durch einen offenen und an den Nachbargrenzen mit einem optisch geschlossenen Metallzaun.
Befestigte Grundstücksbereiche	Straßenseitig ist die Zufahrt zu den Doppelparker (2X2 Stellplätze) an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie die Zufahrt und der Zugang an der südlichen Grundstücksgrenze gepflastert.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	keine
Bepflanzungen	Der Bereich des Vorgartens ist mit Gras bewachsen. Es ist eine Hecke als straßenseitiger Sichtschutz gepflanzt. Der Garten hinter dem Gebäude ist ebenfalls mit Gras bewachsen.

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

3.5.1 Zustand des Gebäudes

Das Mehrfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem gut nutzbaren Bauunterhaltungszustand.

Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen geringe Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf.

Die Bauweise entspricht den Anforderungen des Baujahres und wird heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und **modernen Wohnkomfort gerecht**.

Dem Energetischen Standard, Schall- und Wärmeschutz wird aufgrund des geringen Baualters eine zeitgemäße Ausführung unterstellt.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ausstattung der gesichteten Bereiche von überwiegend **durchschnittlicher bis gehobener Qualität**.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Diese müssen durch Sonderfachleute erfolgen.

Die Grundrisse in allen Geschossen sind übersichtlich und funktional geschnitten und für die Anforderungen an das heutige Wohnen gut geeignet.

Die natürliche Belichtung der Wohnräume in den oberirdischen Geschossen ist als gut zu bewerten.

Ob die Belichtung und Belüftung der Räume im Untergeschoss als ausreichend zu bewerten ist, kann im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden. (Siehe Hinweis Bereich Flächen).

Ein direkter Außenbezug ist in Wohnung 1 (EG) durch den Zugang zum Garten gegeben.

Im Obergeschoss ist der Außenbezug jeweils durch einen Balkon in Wohnung 2 und 3 und in Wohnung 4 im Dachgeschoss durch eine Dachterrasse gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer und zum

	<p>anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.</p>
Instandhaltung	<p>Ein Instandhaltungsstau konnte von außen beispielhaft an Farbabplatzungen und einem Riss in der Terrassenbrüstung der Whg. 4 erkannt werden. Diese sind für ein unmittelbares Handeln zur Sicherung der Wohnnutzung nicht erforderlich und durch die Abschläge für Instandsetzung in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.</p>
Bauschäden/Baumängel (soweit ersichtlich oder bekannt)	<p>Im Untergeschoss der Wohnung 1 sind an einigen Stellen des Fußbodensockels, an Außen- sowie Innenwänden, Feuchtigkeit mit leichter Schimmelbildung zu erkennen. Die Bewohnerin der Einheit wies darauf hin, dass dies an fast allen Wänden gegeben sei. Eine Ursachenforschung zur hat im Zuge dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass zur Leckageortung und Behebung der Eintrittsursache weitreichende Rückbau- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Als zwingend notwendige Maßnahme wird im Gutachten ein geschätzter Wertabschlag von 20.000 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt.</p> <p>Im Untergeschoss der Wohnung 2 ist rechts neben der Fenstertür zum Balkon ein Feuchtigkeitsschaden im Sockelbereich zu erkennen. Eine Ursachenforschung hat im Zuge dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Es wird angenommen, dass die Abdichtung des Balkons schadhaft ist und somit Feuchtigkeit somit eindringt. Als zwingend notwendige Maßnahme wird im Gutachten ein geschätzter Wertabschlag von 2.500 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt.</p> <p>Laut Aussage der Bewohnerin der Wohnung 1 ist die Abluftanlage der Hausanlage nicht in Betrieb. Aufgrund von Störmeldungen ist diese derzeit nicht aktiv. Eine Ursachenforschung hat hierzu nicht stattgefunden. Es wird im Zuge der Wertermittlung angenommen, dass die Anlage mit geringen Aufwendungen in Stand gesetzt werden kann. Als zwingend notwendige Maßnahme wird im Gutachten ein geschätzter Wertabschlag von 1.500 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt.</p> <p>Im Gartenbereich sind bei einigen Fenstern keine Fensterbänke verbaut. Diese sind zum Schutz der Abdichtung notwendig. Als zwingend notwendige Maßnahme wird im Gutachten ein geschätzter Wertabschlag von 1.500 € in den besonderen</p>

objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt.

Bei den Abzügen handelt es sich um pauschale und geschätzte Aufwendungen. Zur Klärung der tatsächlichen Schadenssummen wird empfohlen eine technische Untersuchung und Begutachtung der Schadstellen vorzunehmen.

Mangelhinweis zu
Wohnräumen
im Untergeschoss

Bei der Besichtigung des Untergeschosses der Wohnung 1 kamen dem Sachverständigen Zweifel an der ausreichenden Belichtung der Aufenthaltsräume. Die Lichtschächte sind sehr eng und hoch ausgeführt. Eine Prüfung hierzu hat nicht stattgefunden. Dies begründet sich aus dem Umstand, dass die Erträge aufgrund der reduzierten Nutzungsqualität für Wohnräume und wohnraumnahe Nutzung im Untergeschoss identisch sind.

3.5.2 Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich dem Alter entsprechend in einem gut nutzbaren Zustand.

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Bruttogeschossfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche (gemäß Bauakte)	215,34 m ²
Bruttogeschossfläche (gemäß Bauakte)	431,70 m ²
GFZ (gemäß Bauakte)	Geschossflächenzahl 0,69
GRZ (gemäß Bauakte)	Grundflächenzahl 0,37

3.6.2 Wohnfläche

Hinweis Die Wohnfläche wurde anhand Genehmigung und überschlägigem Aufmaß plausibilisiert. Zur Baugenehmigung 2021 wurden keine wesentlichen Flächenabweichungen festgestellt. Die Maße der Flächenermittlung der Bauantragsplanung beziehen sich auf die Rohbaumaße. Gemäß Wohnflächenverordnung sind für Putzstärke 3 % Abzug zu berücksichtigen.

	Bauantrag	Angepasst (-3% Putz)
Wohnung 1	141,06 m ² Wohnfläche EG 103,26 m ² Wohnfläche UG	136,83 m ² Wohnfläche EG 103,16 m ² Wohnfläche UG
Wohnung 2	84,83 m ² Wohnfläche OG	82,29 m ² Wohnfläche OG
Wohnung 3	84,52 m ² Wohnfläche OG	81,98 m ² Wohnfläche OG
Wohnung 4	108,91 m ² Wohnfläche DG	105,64 m ² Wohnfläche DG
Summe Wohnfläche	522,58 m² Wohnfläche gemäß Bauantrag	506,90 m² Wohnfläche unter Berücksichtigung des Putzabzuges. Im Gutachten zur Anwendung gebracht.

3.6.3 Nutzfläche

Hinweis	Nutzfläche wurde anhand Plan- und Unterlagen erhoben, da nicht vollständig zugänglich.
Abstellraum 1	7,51 m ² Nutzfläche im UG
Abstellraum 2	7,53 m ² Nutzfläche im UG
Abstellraum 3	7,52 m ² Nutzfläche im UG
Summe Nutzfläche	22,56 m²

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. (§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen. Die Angaben sind aus dem Geoportal Hessen „BORIS Saarland“ mit Stand 2024 entnommen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks Gemeinde: Mörfelden-Walldorf
 Gemarkung: Walldorf
 Wert: 875 €/m²
 Bodenrichtwertzonenummer: 420001
 Stichtag: 01.01.2024
 Qualität: Baureifes Land (entspricht dem Entwicklungszustand)
 Beitragszustand: Erschließungsbeitragsfrei
 Nutzungsart: gemischte Nutzung
 Fläche des Richtwertgrundstücks: -
 Bemerkung: -

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück festgestellt.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung Durch den Austausch mit dem Gutachterausschuss wurde bestätigt, dass keine Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig sind.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	Bodenrichtwert (Stand 2024)		875,00 €/m ²
	Anpassung Grundstücksgröße	x	1,00
	Anpassung Bauweise	x	1,00
	Anpassung Preisentwicklung	x	1,00
			875,00 €/m ²
	Fläche Flurstück 414/1		621,00 m ²
	Grundstücksfläche gesamt		621,00 m²
	angepasster Bodenwert		543.375,00 €
	Bodenwert gerundet		543.000,00 €

Hinweis -

4.2 Ertragswertermittlung

Beim Ertragswert wird der Verkehrswert auf Basis marktüblich erzielbarer jährlicher Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück ermittelt. Die Summe aller Erträge aus dem Grundstück wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Entscheidend für den vorläufigen Ertragswert ist der **Reinertrag**. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Diese Aufwendungen werden als **Bewirtschaftungskosten** zusammengefasst.

Das Ertragswertverfahren legt die Überlegung zugrunde, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag die Zinszahlung für den Grundstückswert darstellt. Um hieraus einen Wert zu ermitteln, wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden, als auch für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Grund und Boden unterliegt grundsätzlich keiner Abnutzung und gilt als unvergänglich. Jedoch ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich endend.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen (i.d.R. im Vergleichsverfahren, vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im Gutachten kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Vermietungssituation: Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich eigengenutzt.

Marktmiete: Die Marktmiete für die Wohnungen wurde anhand dem Mietwertkalkulator der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse erhoben. Hierfür wurde der Wert für die Wohnungen zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen. Es wurde

aufgrund von Abweichungen in Größe und Ausstattung sowie der Marktentwicklung eine sachverständige Fortschreibung der Marktmiete vorgenommen. Die Mietansätze wurden anhand der Angebotsmieten auf Angebotsplattformen im Internet plausibilisiert.

Mietansatz:	Der im Gutachten verwendete Mietansatz beträgt für die
Whg. 1	UG 8,10 € / m ²
	EG 12,15 € / m ²
Whg. 2	OG 13,25 € / m ²
Whg. 3	OG 13,25 € / m ²
Whg. 3	DG 13,40 € / m ²

Hinweis: Die Nachweise zu den Bestandsmieten konnte nicht ermittelt werden. Somit wurde die Wertermittlung mit den Marktmieten durchgeführt. **Eine abweichende Situation der Mieteinnahmen kann zu einem geänderten Ertragswert führen.**

4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den (nicht umlagefähigen) Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Im Bewertungsobjekt wurden auf Basis der Angaben der ImmoWertV die folgenden Werte ermittelt. Die Instandhaltungskosten wurden aufgrund des Gebäudezustandes erhöht angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Whg.	4 St.	351,00 € jährlich	1.404,00 €
Garage	5 St.	46,00 € jährlich	230,00 €
Verwaltungskosten			1.634,00 €
Wohnfläche	506,9 m ²	13,80 € jährlich	6.995,22 €
Nutzfläche	0 m ²	0,00 € jährlich	0,00 €
Garage	5 St.	104,00 € jährlich	520,00 €
Instandhaltungskosten			7.515,22 €
Rohertrag	72.791,28 €	2% Jährlich	1.456,00 €
Mietausfallwagnis			1.456,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten			10.605,22 €

4.2.3 Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Die Anwendung des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Durch Auskunftsanfrage beim Gutachterausschuss für den Landkreis Groß-Gerau in Heppenheim wurde mitgeteilt, dass die Überarbeitung der Marktberichte derzeit erfolgt und bereits ein Vorabzug existiert. Die Bereitstellung des Vorabzuges berücksichtigt bereits die feststehenden Auswertungen und kann für die Anwendung für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Der gemäß dem Marktbericht ausgewertete und im Gutachten angewendete und mit dem Gutachterausschuss abgestimmte Liegenschaftszinssatz beläuft sich somit auf 2,50 %.

4.2.4 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 auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellansätze der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Es handelt sich hierbei um eine lineare Alterswertminderung. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Aufgrund der in der Berechnung einzuhaltenden Modellkonformität wird die für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geltende Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Hierdurch ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 67 Jahren.

Veränderungen der Nutzungsdauer durch bauliche Veränderungen sind nicht bekannt.

Wertrelevante Daten		Immobilienmarktbericht Südhessen 2024				
Vorabauszug Stand 31.03.2024						
8.2.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten						
	Bodenrichtwertbereich					
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²	
Ø Liegenschaftszinssatz %	2,2	2,0	2,1	2,5	2,5	
Standardabweichung LZS	± 1,1	± 0,8	± 0,8	± 0,9	± 0,8	
Ø Rohertragsfaktor	18,4	22,2	24,3	23,9	24,4	
Standardabweichung RoHEF	± 3,2	± 3,4	± 4,3	± 4,0	± 3,0	
Ø Nettoanfangsrendite %	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3	
Standardabweichung NAR	± 0,7	± 0,5	± 0,6	± 0,6	± 0,4	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie						
Anzahl Kauffälle	13	15	28	30	14	
Ø Anzahl Wohneinheiten	4	3	4	4	4	
Ø Miete €/m ² (gemäß MiKa)	6,35	7,60	8,70	9,80	10,85	
Min-Max Miete €/m ²	5,90 - 7,25	6,15 - 8,65	7,15 - 10,15	8,45 - 12,05	9,10 - 13,55	
Ø Bewirtschaftungskosten %	23	20	18	16	14	
Ø wirtschaftl. RND Jahre	26	29	30	33	31	
Ø Wohnfläche m ²	305	260	285	290	315	
Ø Grundstücksfläche m ²	705	625	555	595	555	
Ø BRW angepasst €/m ²	160	300	535	660	945	
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27	36	43	49	55	
Ø Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	1.410	2.050	2.580	2.860	3.260	
Min-Max Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	1.070 - 1.930	1.470 - 2.940	1.600 - 3.850	1.890 - 4.250	2.490 - 4.170	
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 41 %)						

Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

4.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mangelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die BOG's setzen sich aus den folgenden Punkten zusammen:

- A) **Feuchtigkeit mit Schimmelbildung Wände Whg. 1 UG**
Pauschal mit -20.000 € eingeschätzt und berücksichtigt.
- B) **Feuchtigkeitsschaden Whg. 2**
Pauschal mit -2.500 € eingeschätzt und berücksichtigt.
- C) **Instandhaltungstau Abluftanlage**
Pauschal mit -1.500 € eingeschätzt und berücksichtigt.
- D) **Fehlende Fensterbänke**
Pauschal mit -1.500 € eingeschätzt und berücksichtigt.
- E) **Fehlende Baubeginns- und Fertigstellungsmeldung**
Pauschal mit -100.000 € eingeschätzt und berücksichtigt.

In Summe sind **objektspezifischen Grundstücksmerkmale**
in Höhe von -125.500 € zu berücksichtigen.

4.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung [-]	Mieteinheit		Fläche [m ²]	Anzahl [St.]	marktüblich erzielbare Nettokalmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung / Lage			[€/m ²] bzw. [€/St.]	montl. [€]	jährlich [€]
Kelsterbacher Str. 93	1	Whg. 1 EG	136,83		12,15	1.662,48	19.949,76
Kelsterbacher Str. 93	2	Whg. 1 UG	100,16		8,10	811,30	9.735,60
Kelsterbacher Str. 93	3	Whg. 2 OG	82,29		13,25	1.090,34	13.084,08
Kelsterbacher Str. 93	4	Whg. 3 OG	81,98		13,25	1.086,24	13.034,88
Kelsterbacher Str. 93	5	Whg. 4 DG	105,64		13,40	1.415,58	16.986,96
Kelsterbacher Str. 93	6	Doppelparker		4	60,00	240,00	2.880,00
Kelsterbacher Str. 93	7	Stellplatz		1	45,00	45,00	540,00
Summe			506,90			4.650,36	72.791,28

Rohrertrag							72.791,28 €
	Verwaltungskosten		1.634,00 €				
	Instandhaltungskosten		7.515,22 €				
	Mietausfallwagnis		1.456,00 €				
Bewirtschaftungskosten						-	10.605,22 €
Jährlicher Reinertrag						=	62.186,06 €
Reinertrag des Bodens							
	anteiliger Bodenwert		543.000 €				
	Liegenschaftszinssatz		2,50%				
Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils						-	13.575,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen						=	48.611,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. §34 ImmoWertV 2021)							
	Restnutzungsdauer (Jahre)		67 = n				
	Liegenschaftszinssatz		2,50 %				
Barwertfaktor						X	32,352
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						=	1.572.665,01 €
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)						+	543.000,00 €
vorläufiger Ertragswert						=	2.115.665,01 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge						+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert							2.115.665,01 €
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale							-125.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums						=	1.990.165,01 €
						rd.	1.990.000,00 €

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **1.990.000 € im Ertragswertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Vermietung in Betracht.

Im Ertragswertverfahren ist ein pauschaler Abzug von 100.000 € für die Klärung der behördlichen Baubeginns- Fertigstellungsmeldung enthalten. Ein Nichteinreichen dieser Unterlagen kann üblicherweise zu einer Nutzungsuntersagung führen. Nach Klärung und Freimeldung kann der Abzug entfallen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Kelsterbacher Straße 93 in Walldorf (Gemarkung Walldorf, Blatt 6439, Flur 1 Flurstück 215) zum Wertermittlungsstichtag am 29.01.2024 ein Verkehrswert von:

1.990.000 €

(In Worten: einmillionneunhundertneunzigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 26.06.2024

Benjamin Gräßer
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

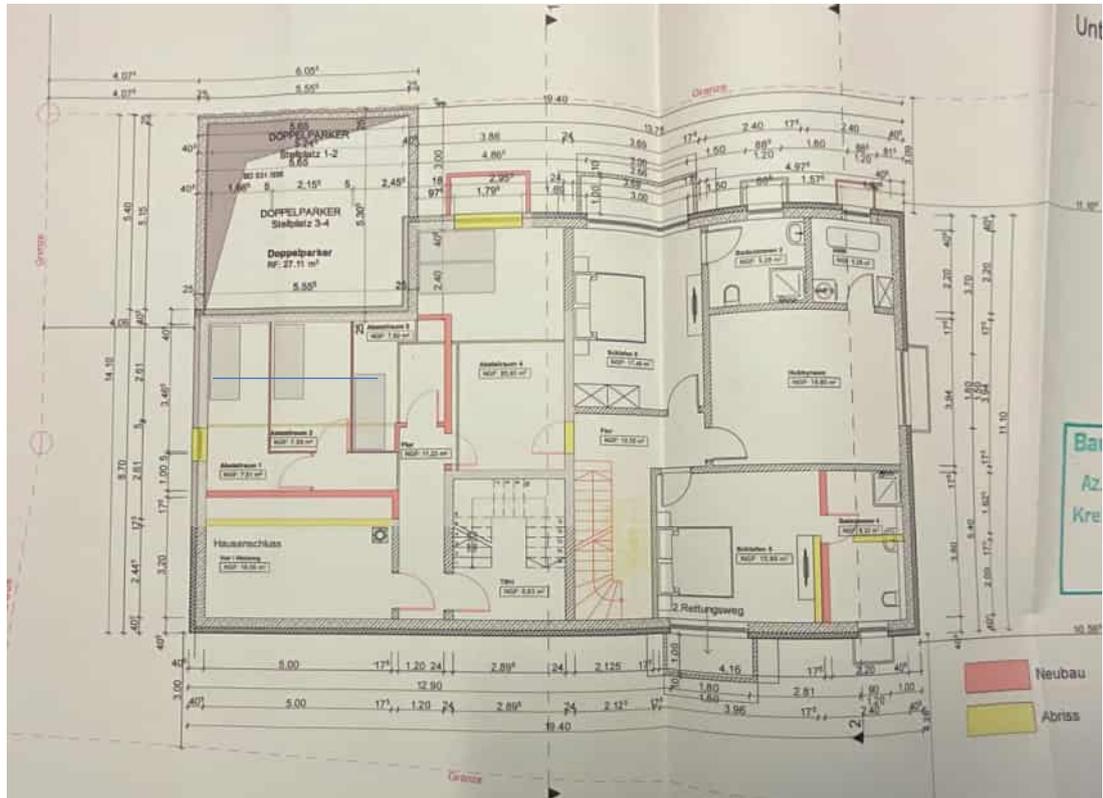
Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

6. Anlagen

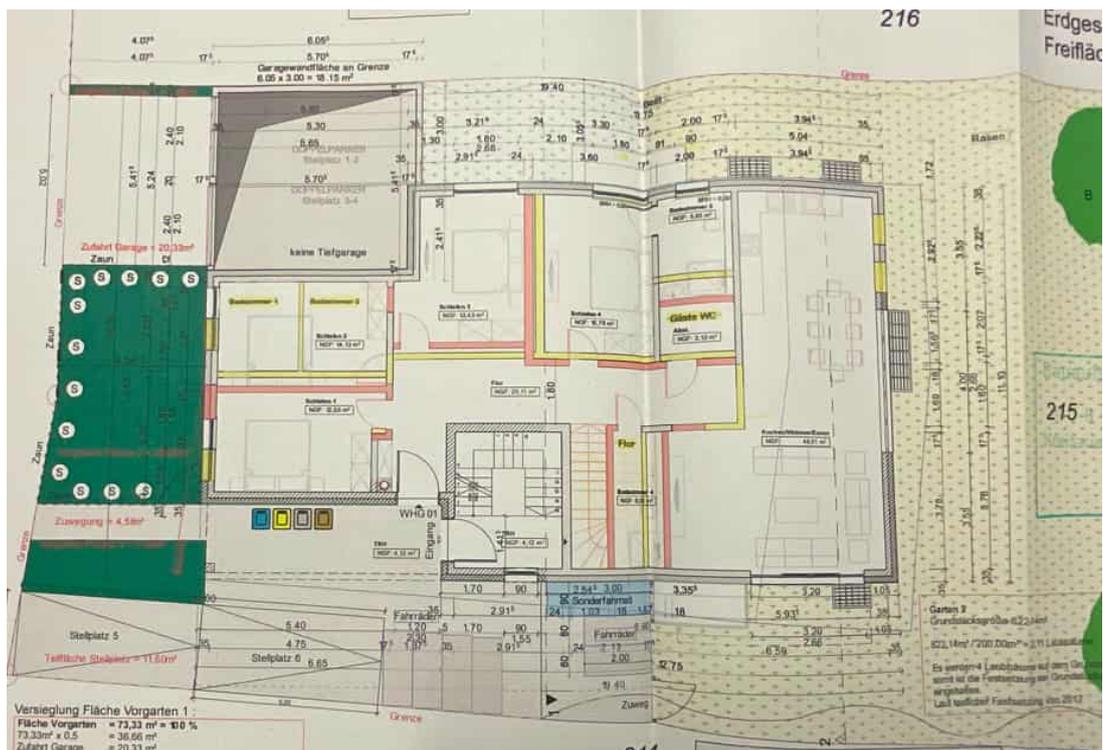
6.2 Bauzeichnungen

6.2.1 Grundrisse/Pläne

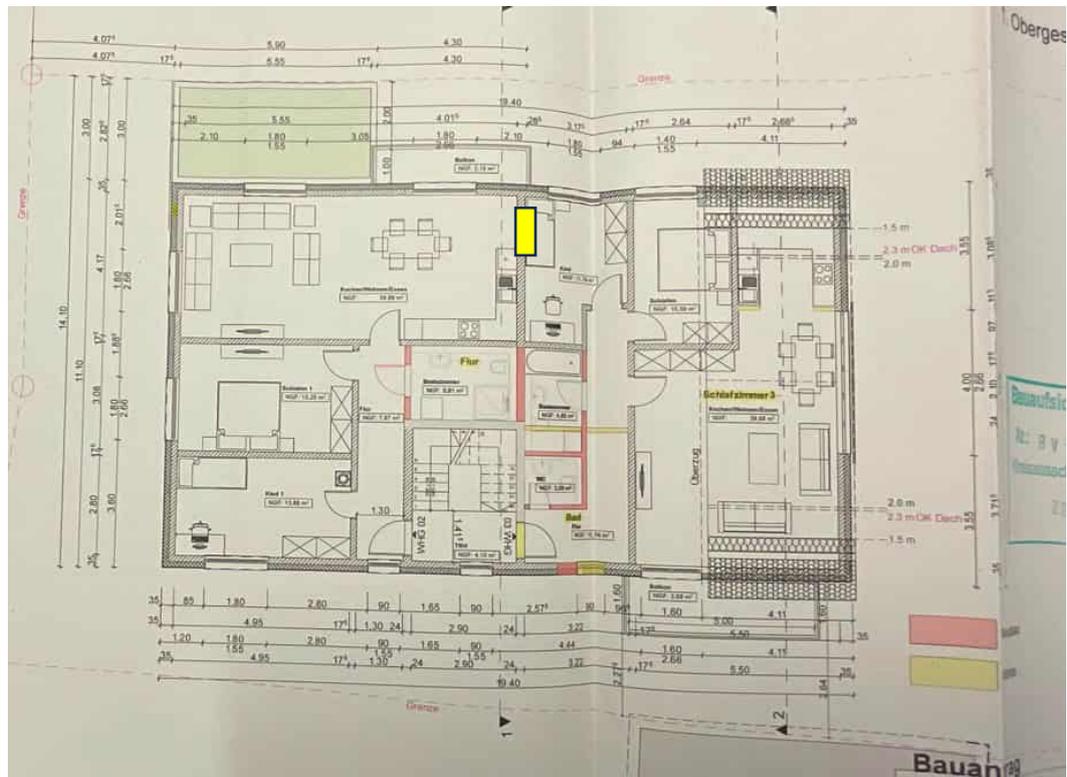
UG



EG

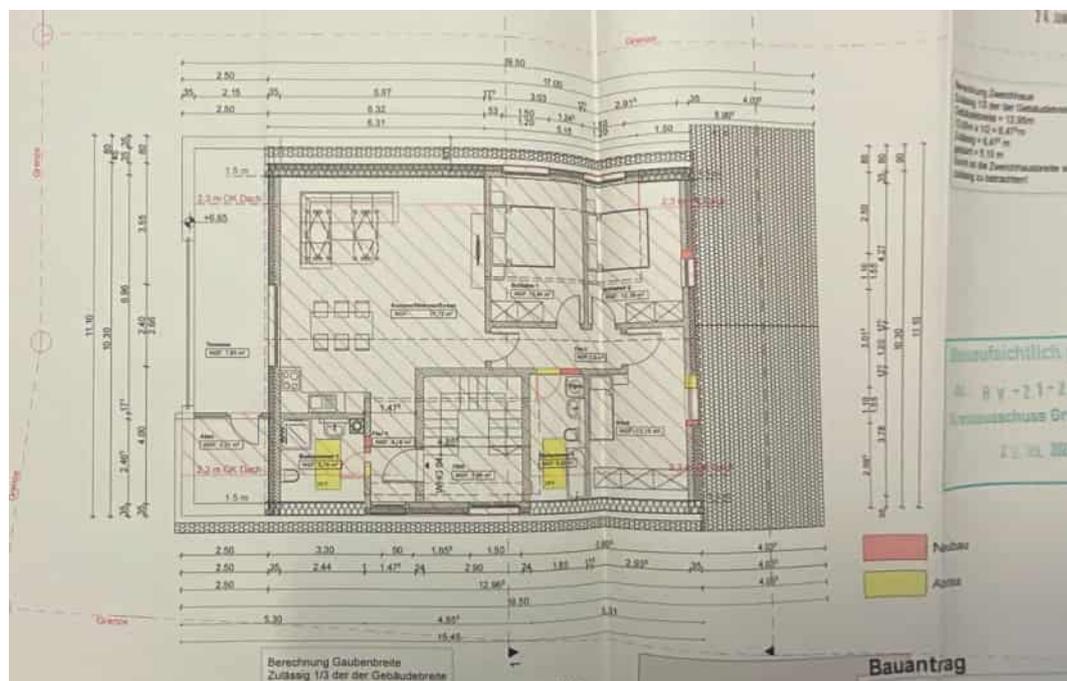


OG



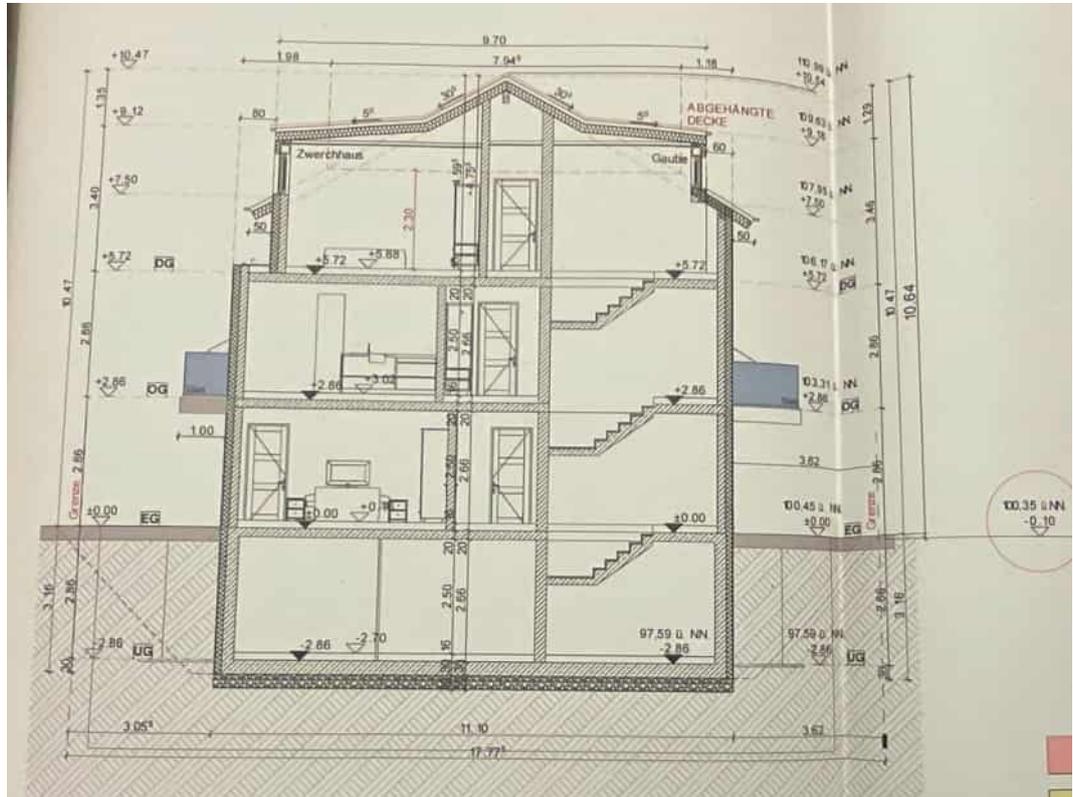
Hinweis: Tür zwischen Whg. 2 und Whg. 3

DG

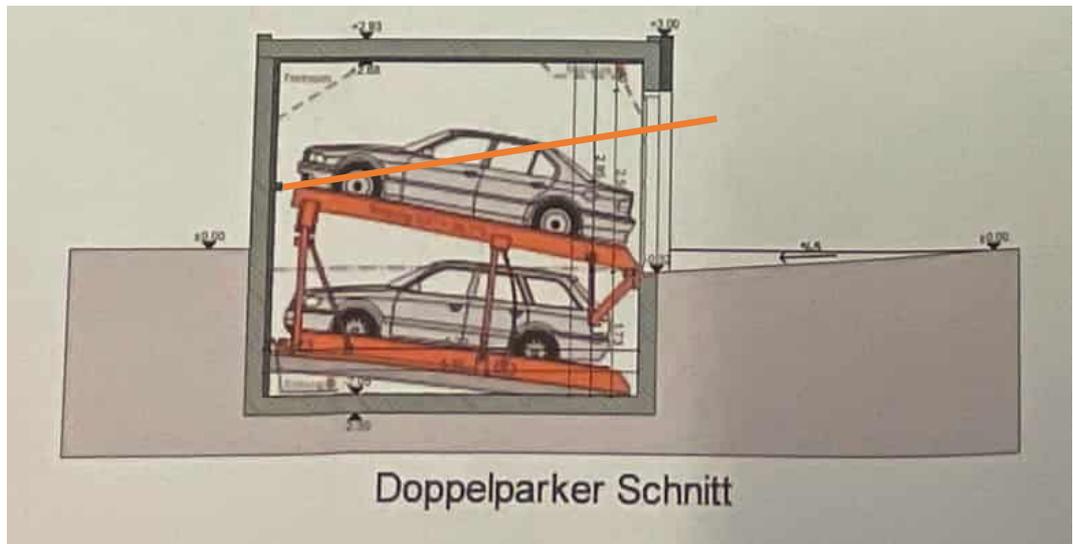


6.2.2 Schnitte

Schnitt
 Gebäude



Doppel-
 parker



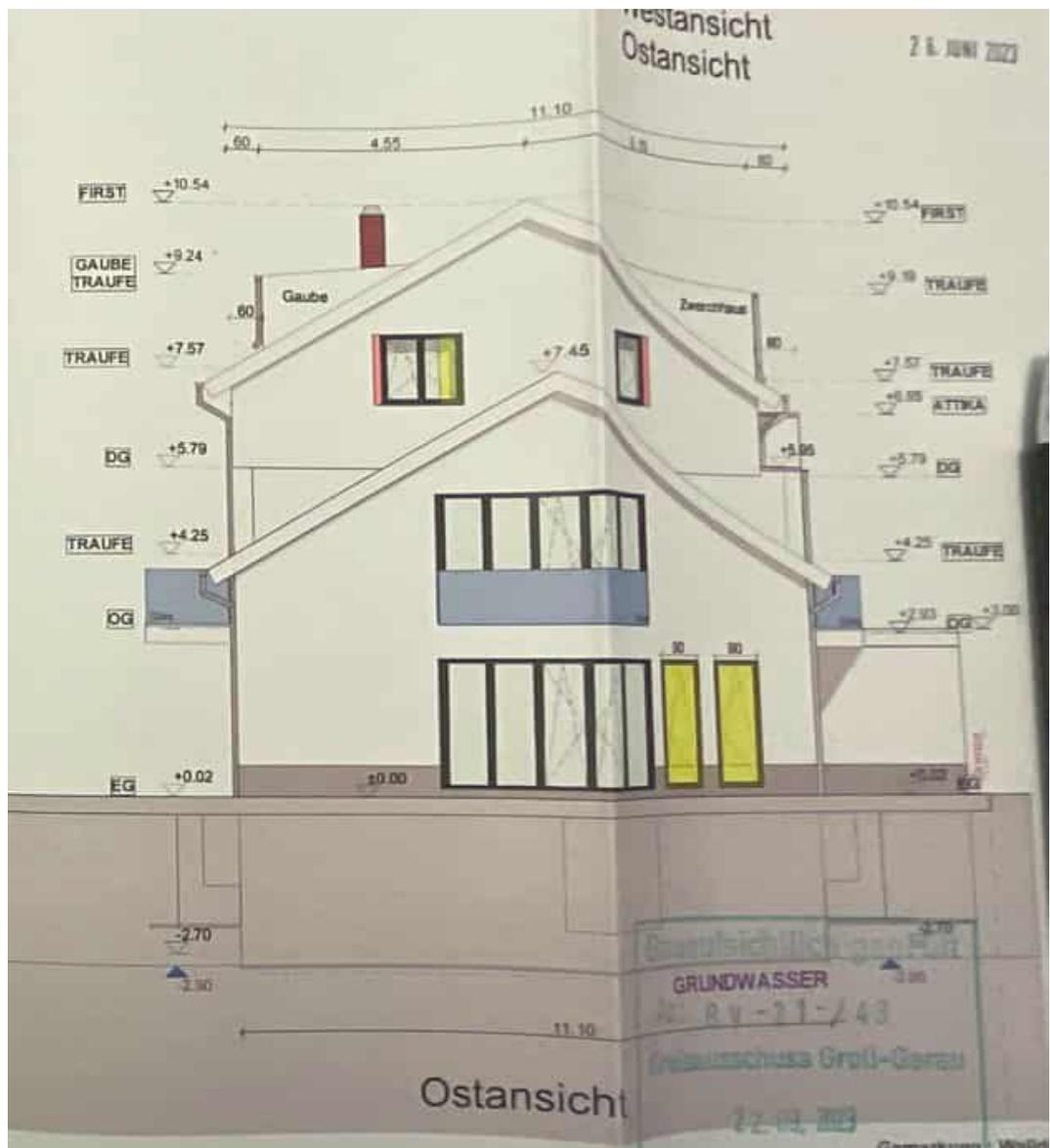
Hinweis: Prüfung Höhe Doppelparker Parkfläche oben nicht möglich.

6.2.3 Ansichten

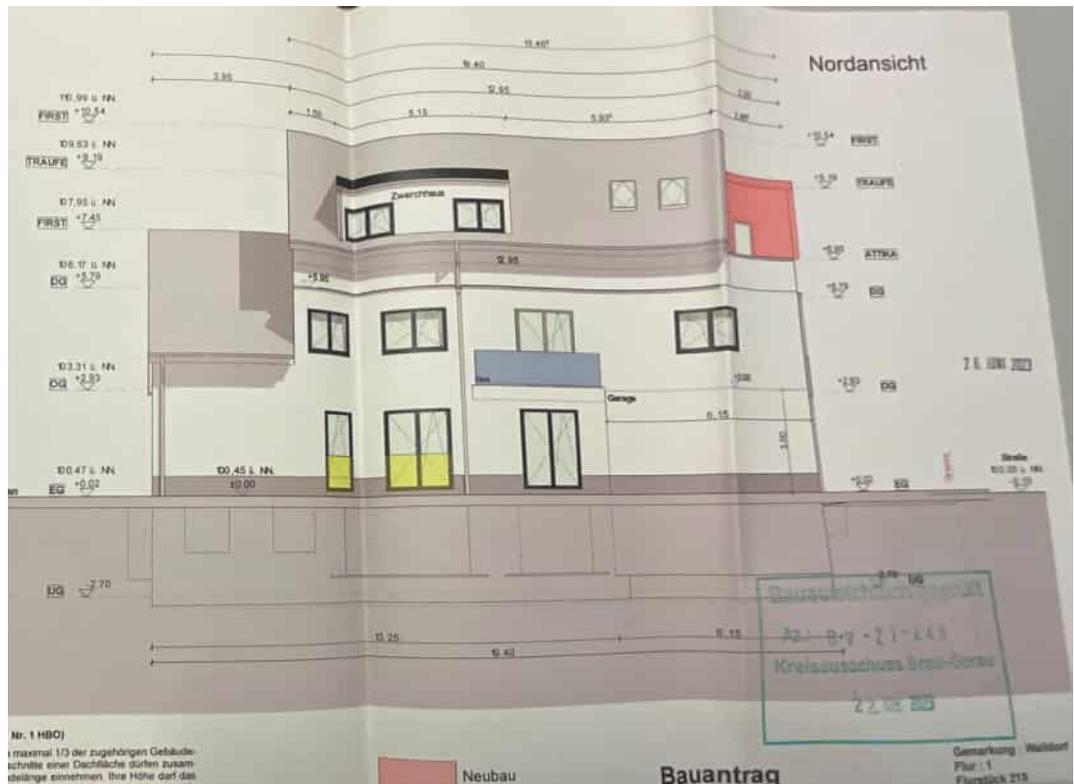
West-
ansicht



Ost-
ansicht



Nord-
ansicht



Süd-
ansicht



6.3 Berechnung des umbauten Raumes

Berechnung umbauter Raum

UG	204,61 x 3,15	+	
EG	190,90 x 2,85	+	
1.OG	215,01 x 2,85	+	
OG	136,64 x 3,04	+	
Gaube	(7,90+6,80) x 1,60 x 1,25		
Doppelparkter		=	2.246,14cbm +
28,90 x 5,00		=	144,50cbm
Summe		=	2390,64cbm

Ermittlung der Baukosten
 Wohnhaus ist bereits vorhanden, Kosten entstehen durch die Veränderung nur in kleinerem Umfang. Diese können pauschal mit 60.000,00€ angesetzt werden.
Summe ca. 60.000,00€

Maß der baulichen Nutzung
 Grundstücksgröße 622,14m²

Berechnung GRZ 1

GRZ 1 zulässig	= 622,14 m² x 0,4	= 248,85 m²
GRZ 1 geplant		
Wohnhaus	= 19,40 m x 11,10 m	= 215,34 m²
Balkon 1	= 5,25 m x 1,60 m	= 8,40 m²
Balkon 2	= 4,55 m x 1,00 m	= 4,55 m²
Summe GRZ 1	= 228,29 m²	

248,85 m² > 228,29 m²
 228,29 m² / 622,14 m² = 0,37
 0,40 > 0,37

Berechnung GRZ 2

GRZ 2 zulässig	= 622,14 m² x 0,2	= 124,425 m²
GRZ 2 geplant		
Zufahrt Garage	= 20,29 m²	
Zuwegung Haus	= 5,81 m²	
Zuwegung	= 46,13 m²	
Garage	= 31,81 m²	
Summe GRZ 2	= 103,84 m²	

124,425 m² > 103,84 m²
 103,84 m² / 622,14 m² = 0,165
 0,20 > 0,165
 Somit ist die GRZ 1 und GRZ 2 eingehalten!

Berechnung GFZ

GFZ zulässig	= 622,14 m² x 0,7	= 435,50 m²
GFZ geplant		
Wohnhaus EG	= 215,85 m²	
1.OG	= 215,85 m²	
Summe		= 431,70 m²

435,50 m² > 431,70 m²
 431,70 m² / 622,14 m² = 0,69
 0,7 > 0,69
 Somit ist die GFZ eingehalten!

Weitere Angaben entnehmen Sie bitte aus den Planunterlagen.

Der Architekt: *D. Müller*

6.4 Wohnflächenberechnung

architekt leger
 DIPL.-ING.-ARCHITECT MATTHIAS LEGER
 Noding 132, 64546 Mörfelden-Walldorf
 Tel. 06105-1451 Mobil 01577 450960 Email: matthias@architekt-leger.de

BERECHNUNG
 Errichtung einer neuen Wohnanlage, veränderte Raumaufteilung
 64546 Mörfelden-Walldorf, Kelsterbacherstraße 93, Flur 1, Flurstück 215

1.0 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277:
 WOHNUNG NR.: 01 (Untergeschoss + Erdgeschoss):

Untergeschoss	
Schlafen 6	
Badezimmer 3	17,49 m ²
HWR	5,28 m ²
Flur	5,28 m ²
Hobbyraum	10,55 m ²
Schlafen 5	19,60 m ²
Badezimmer 4	15,80 m ²
Abstellraum 4	8,33 m ²
Erdgeschoss	20,93 m²
Schlafen 2	
Schlafen 3	14,13 m ²
Schlafen 4	13,43 m ²
Badezimmer 1	16,79 m ²
Schlafen 1	5,85 m ²
Flur	12,55 m ²
Abst.	20,11 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	3,13 m ²
Badezimmer 2	49,01 m ²
	6,06 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE WHG-NR.: 01	244,32 m²

BERECHNUNG	
Errichtung einer neuen Wohneinheit, veränderte Raumaufteilung 64546 Mörfelden-Walldorf, Kelsterbacherstraße 93; Flur 1; Flurstück 215	
<u>WOHNUNG NR.: 02 (1.Obergeschoss):</u>	
<u>1.Obergeschoss</u>	
Kochen/Wohnen/Essen	
Schlafen 1	
Flur	39,69 m ²
Badezimmer	15,25 m ²
Kind 1	7,87 m ²
Balkon ½ (4,30/2=2,15)	5,81 m ²
	13,86 m ²
	2,15 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE WHG-NR.: 02	84,83 m²
<u>WOHNUNG NR.: 03 (1.Obergeschoss):</u>	
<u>1.Obergeschoss</u>	
Kind	11,78 m ²
Schlafen	10,39 m ²
Kochen/Wohnen/Essen	39,69 m ²
Badezimmer	4,83 m ²
Flur	11,74 m ²
WC	2,09 m ²
Balkon ½ (8,00/2=4,00)	4,00 m ²
	84,52 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE WHG-NR.: 03	84,52 m²

BERECHNUNG

Errichtung einer neuen Wohneinheit, veränderte Raumaufteilung
 64546 Mörfelden-Walldorf, Kelsterbacherstraße 93, Flur 1, Flurstück 215

WOHNUNG NR.: 04 (Dachgeschoss):

Dachgeschoss

Kochen/Wohnen/Essen	37,72 m ²
Schlafen 1	12,94 m ²
Schlafen 2	12,39 m ²
Badezimmer 1	5,74 m ²
Flur 1	4,16 m ²
Flur 2	5,23 m ²
Badezimmer 2	6,92 m ²
Kind	13,15 m ²
Terrasse ½ (21,32/2=10,66)	10,66 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE WHG-NR.: 04	108,91 m²

6.5 Nutzflächenberechnung

BERECHNUNG

Errichtung einer neuen Wohneinheit, veränderte Raumaufteilung
 64546 Mörfelden-Walldorf, Kelsterbacherstraße 93, Flur 1, Flurstück 215

2.0 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄSS II.BVO:

Allgemein

Untergeschoss

Abstellraum 1	
Abstellraum 2	7,51 m ²
Abstellraum 3	7,53 m ²
Flur	7,52 m ²
Harz/Heizung	11,23 m ²
TRH	16,00 m ²
	5,63 m ²

Erdgeschoss

TRH	4,12 m ²
-----	---------------------

1.Obergeschoss

TRH	4,10 m ²
-----	---------------------

Dachgeschoss

TRH	3,98 m ²
-----	---------------------

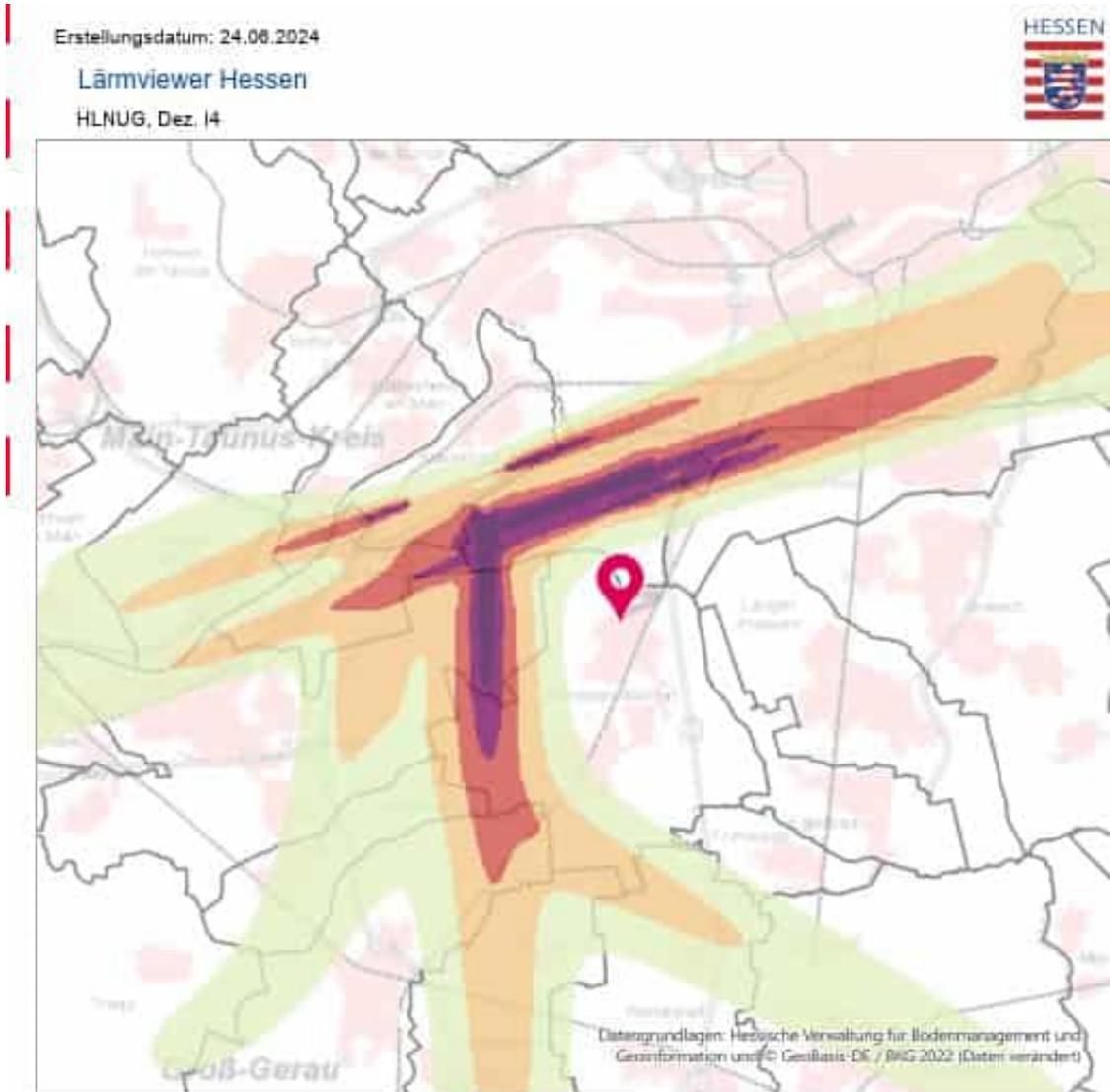
GESAMTNUTZFLÄCHE **67,52 m²**

Alle Flächen wurden per CAD ermittelt.

M. M. M.
 dipl.ing / architekt matthias leger

Mörfelden-Walldorf, den 04. Januar 2021

6.6 Lärmviewer Hessen



Legende

Lärmpegel LDEN [dB(A)]

Value

55 - 59

60 - 64

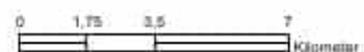
65 - 69

70 - 74

>= 75

Gemeinden

Geobachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten	 HLNUG Hessisches Landesamt für Bodennutzung und Geoinformation
Hintergrund: © Hessische Verwaltung für Bodennutzung und Geoinformation, © basemap.de / BKG 08/2024	
Dez. 14 Lärm, Erschütterungen, Abfall, Luftreinhaltung: Anlagen 2024	Wiesbaden 24.08.2024



6.7 Fotos

Kelsterbacher
Straße
Westfassade



Gartenseite
Ostfassade



Lichtschächte
Südseite



Ostseite links
Lichtschächte
(links)



Fehlende
Fensterbank
(rechts)



Fassade mit
Lichtschächten
Nordseite



Balkon
Nordseite



Heizungskeller
Hebeanlage
Pufferspeicher



Elektrover-
teilung



Doppelparker
Beschreibung
Steuerungs-
technik

