



BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau
Abteilung Zwangsversteigerung
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



24 K 5/24

Darmstadt, 22.11.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Groß-Gerau, Blatt 5336
1.280/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Groß-Gerau, Flur 6, Flurstück 195/4, Hof- und Gebäudefläche sowie Flur 6, Flurstück 196, Bauplatz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 10. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnet, sowie dem Nutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz.



Wertermittlungsstichtag: 01.10.2024
Qualitätsstichtag: 01.10.2024

Verkehrswert: 146.000 €

Umfang: 57 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 2x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	14
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	14
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	15
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	17
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	18
5.1 Vorbemerkung	18
5.2 Baubeschreibung	18
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	25
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	25
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
7. Wertermittlungsverfahren.....	27
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
8. Bodenwertermittlung	29
9. Ertragswertermittlung	32
9.1 Modell des Gutachterausschusses	33
9.2 Mietvertragliche Situation	33
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
9.4 Ertragswertberechnung	37
10. Vergleichswertverfahren.....	38
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	39
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	39
10.3 Vergleichswertberechnung	42
11. Würdigung.....	44
12. Verkehrswert	45
13. Literaturverzeichnis	46
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	47
Anlage 2: Grundrisse und Wohnflächenberechnung	52
Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung	53
Anlage 4: Umweltkarten	54
Anlage 5: Liegenschaftskarte	56
Anlage 6: Nebenfragen	57

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Liegenschaft:	64521 Groß-Gerau, Brunecker Straße 5
Objektart:	Eigentumswohnung
Katasterangaben:	Wohnungsgrundbuch von Groß-Gerau Gemarkung Groß-Gerau Flur 6; Flurstück 195/4; Größe: 4.529 m ² Flur 6; Flurstück 196; Größe 252 m ²
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1971 (fiktiv: 1984) / 30 Jahre
Gebäudezustand:	Durchschnittlich
Modernisierungszustand:	Diverse Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Eigentumswohnung: rd. 90 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 70 m ² Wohnfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m ² WoFl.
46.000 €	-	146.000 €	146.000 €	2.090 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Brunecker Straße 5, 64521 Groß-Gerau
Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Abteilung Zwangsversteigerung Postfach 11 62 64518 Groß-Gerau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	24 K 5/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	26.08.2024
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2024
Qualitätsstichtag:	01.10.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftrag / Anschreiben des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 26.08.2024 Beschluss des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 29.02.2024 und vom 26.08.2024 Grundbuchauszug vom 07.03.2024 (zuletzt geändert am 07.03.2024) Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 22.08.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Baulastenauskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 13.09.2024 Altlastenauskunft über das Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz vom 13.09.2024 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 16.10.2024 Denkmalschutzauskunft über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 12.09.2024 Zürs Hochwassergefährdung vom 11.09.2024 Starkregengefährdung vom 11.09.2024 Immobilienmarktbericht Südhessen 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise

Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und
des Odenwaldkreises vom 18.10.2024

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG vom 07.10.1975

Energieausweis vom 25.07.2008 (abgelaufen am 25.07.2018)

Sterbeurkunde des Standesamts Groß-Gerau vom 15.06.2020

Grundrisse (undatiert)

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom
22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.
3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.
34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes
vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr.
280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA),
vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 01.10.2024 (09:00 Uhr – 10:00 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym (Eigentümer/in)
Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 07.03.2024 (zuletzt geändert am 07.03.2024)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Groß-Gerau

Grundbuchbezirk: Groß-Gerau

Band: -

Grundbuchblatt: 5336

Gemarkung: Groß-Gerau

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	6	195/4	Hof- und Gebäudefläche Brunecker Straße 5	4.781 m ²
1	6	196	Bauplatz	

Es handelt sich um einen 1.280/100.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 10. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnet, sowie dem Nutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Grunddienstbarkeit bestehend in dem Recht auf Unterlassung der Trennung der angrenzenden Hof- und Straßenfläche zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 6 Nr. 195/2 (in Blatt 4728). Wertersatz gemäß § 882 BGB: 3.000,- (i.B.: dreitausend) Deutsche Mark. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Oktober 1975 eingetragen am 13. Oktober 1975 in Blatt 5252 und hier übertragen am 17. Dezember 1975.

Wertung: Die entsprechende Bewilligung lag dem Sachverständigen nicht vor. Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte vom 22.08.2024 existiert das Grundstück Flur 6, Flurstück 195/2 nicht. Weiterführende Informationen hierzu wurden am 18.11.2024 beim Grundbuchamt Groß-Gerau angefragt. Hierzu konnte seitens des Grundbuchamts keine abschließende Beurteilung über die Existenz und Lage des o.g. Flurstücks erfolgen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Geringfügigkeit des anteiligen Werts sowie zur Vermeidung von Scheingenauigkeit, wird der Eintragung keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 8: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Auszugsrecht für eine natürliche Person (Name anonymisiert), geb. am 28.12.1964; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 23.01.2019 (UR-Nr. 38/2019 Notar Dr. Jürgen Schmidt, Groß-Gerau) eingetragen am 08.02.2019.

Wertung: Der Begünstigte des Auszugsrechts ist gemäß der vorliegenden Sterbeurkunde des Standesamts Groß-Gerau vom 15.06.2020 am 13.06.2020 verstorben. Auskunftsgemäß wurde eine Anpassung im Grundbuch noch nicht angestrebt. Entsprechend wird der Eintragung keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 9: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bezüglich eines 1/2-Miteigentumsanteils für eine natürliche Person (Name anonymisiert), geb. am 28.12.1964; gemäß Bewilligung vom 23.01.2019 (UR-Nr. 38/2019 Notar Dr. Jürgen Schmidt, Groß-Gerau) eingetragen am 08.02.2019.

Wertung: Der Begünstigte des Auszugsrechts ist gemäß der vorliegenden Sterbeurkunde des Standesamts Groß-Gerau vom 15.06.2020 am 13.06.2020 verstorben. Auskunftsgemäß wurde eine Anpassung im Grundbuch noch nicht angestrebt. Entsprechend wird der Eintragung keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 10: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 5/24); eingetragen am 07.03.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 296/1975) vom 07.10.1975 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 94 Eigentumswohnungen mit in Summe 100.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.

- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor.
Das Sondereigentum wurde entsprechend begründet.

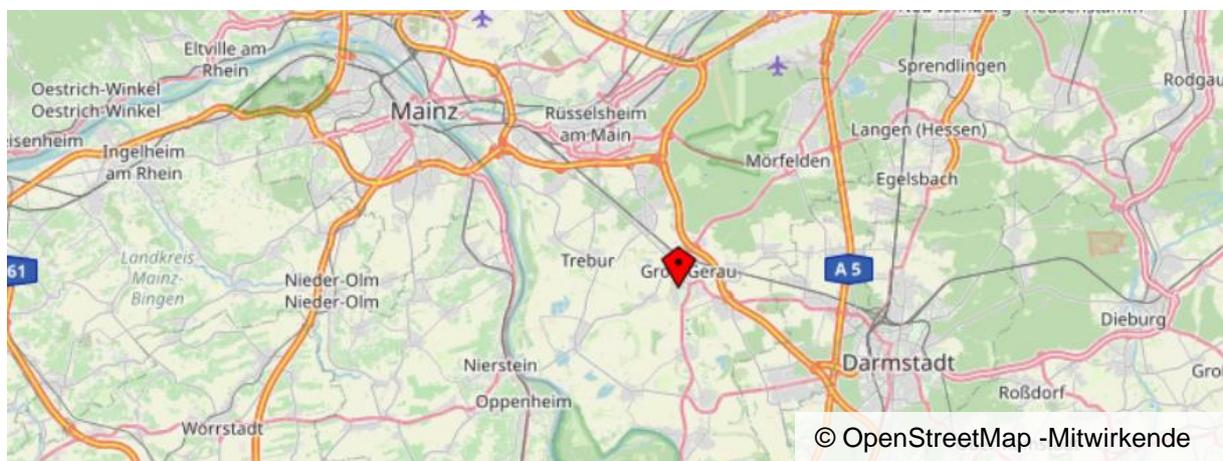
Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichneten Kellerraum sowie an einem PKW-Abstellplatz zugeordnet.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Groß-Gerau
Ort / Stadt:	Groß-Gerau
Einwohnerzahl und Prognose:	26.400 Einwohner, 485 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 6,3 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Groß-Gerau: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 67 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Mörfelden-Walldorf (Nordosten), Darmstadt (Südosten), Trebur (Westen), Rüsselsheim am Main (Nordwesten)
Kaufkraftindex:	100,2 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,4 % (Kreis Groß-Gerau, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 09/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 09/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 67, Bundesstraße B 44 und die Landstraße L 3094. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Groß-Gerau. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Gastronomie-Industrie (z. B. Fa. Transgourmet Deutschland GmbH & Co. OHG) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand.
In der direkten Nachbarschaft (Brunecker Str.) befinden sich weitere MFH (> 30 Wohneinheiten).
In weiterer Umgebung befinden sich EFH/ZFH sowie diverse Gewerbeflächen.
Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,5 (Kindertagesstätte Auf Esch),
Grundschule in km: 1,5 (Schillerschule),
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,0 (Luise-Büchner-Schule),
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 1,0 (Martin-Buber-Schule),
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,0 (Martin-Buber-Schule),
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,0 (Lidl),
größeren Einkaufszentrum in km: 12,0 (LOOP5),
Medizinischen Nahversorgung in km: 0,2 (Apotheke auf Esch),
Klinikum in km: 0,5 (Kreisklinik Groß-Gerau),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,5 (Groß-Gerau Altenwohnheim),
Stadtzentrum in km: 1,5,
Autobahnanschluss in km: 4,0 (A 67),
ICE - Bahnhof in km: 15,0 (Darmstadt HBF),
Flughafen in km: 23,0 (Frankfurter Flughafen).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Groß-Gerau ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich die Fasanerie, ein Tierpark etc.

Die Stadt Groß-Gerau bietet ebenfalls ein umfangreiches Freizeitangebot mit Kino, Hallenbad etc.

Groß-Gerau verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

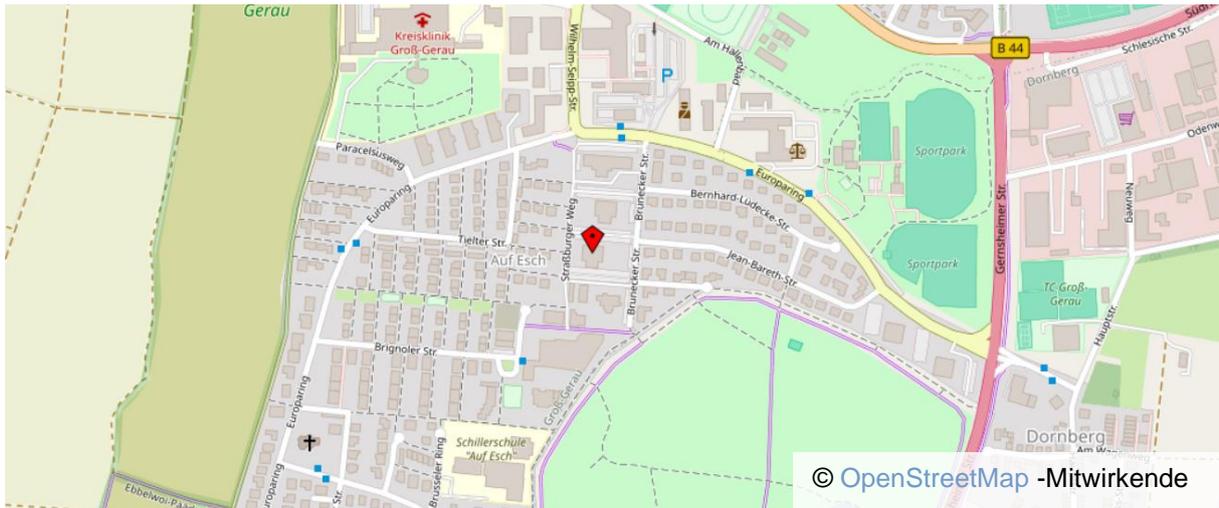
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Brunecker Straße“, die durchschnittlich befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 16.10.2024) in einem Ausmaß zwischen 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	gut
Infrastruktur:	gut
Wohnlage:	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 16.10.2024
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 16.10.2024
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 16.10.2024
Openstreetmap, Abruf am 16.10.2024
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 16.10.2024
etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	gesamt 4.781 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	rd. 86 m / rd. 56 m (beide Flurstücke kombiniert)
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Westen

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Brunecker Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Brunecker Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn mit Asphaltbelag, ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel/Oberirdisch), Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz vom 13.09.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Ein eventueller Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks erforderlich. Eine Abschätzung der Sanierungskosten der Bodenverunreinigung kann ausdrücklich nicht erfolgen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die wesentlichen Eigenschaften der umliegenden Bebauung lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	1 – 2 bis > 10

Tatsächliche Nutzung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in einer XII-geschossigen, unterkellerten Bauweise.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 12.09.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 13.09.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Eigentumswohnung ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 07.10.1975 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist. Daneben wurden Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen im Freien, Kellerabteilen und Wasch-/Trockenraum begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 81 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 10. OG. Des Weiteren bestehen Sondernutzungsrechte an einem Pkw-Außenstellplatz (Gemeinschaftseigentum) sowie an einem Kellerabteil (Nr. 81).

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss – 11. Obergeschoss
Wohneinheiten:	94
Baujahr / Historie:	1971
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Außen Wärmedämmung mit Putz und Anstrich
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – tlw. tragende und tlw. nichttragende Wände in weitgehend massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen

Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierverglasung zentraler Hauseingang überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung aus: keine Angabe Dämmung: keine Angabe Dampfsperre: keine Angabe
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Beton mit Steinbelag Mehrspanner zwei Aufzüge vorhanden
Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten durch innen- liegendes Treppenhaus / Flur / Aufzug
Elektroinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung
Sanitärinstallationen:	keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung, Warmwasserversorgung: keine Angabe
Gemeinschaftsräume:	keine Angabe
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen,- Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Asphalt,- befestigter Stellplatz für PKW im Freien,- Einfriedung straßenseitig: Rasenfläche, Zufahrt,- Einfriedung rückseitig: Hecke. <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gartenanlage mit Rasenfläche,- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang,- Kinderspielplatz.
Modernisierungen:	<p>Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anbringung einer Außendämmung,- Sanierung des Kellergeschosses,- Einbau von Brandschutztüren im Kellergeschoss,- Anbringung einer elektronischen Öffnung für die barrierefreie Zugangstür im Kellergeschoss. <p>Innerhalb der nächsten Jahre sind aussagegemäß folgende Modernisierungsmaßnahmen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none">- Umstieg auf bzw. Einbau einer Wärmepumpe im Jahr 2026.

Baumängel / Bauschäden:	<p>Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungs-parameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein gültiger Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Dem Sachverständigen liegt lediglich ein abgelaufener Energieausweis vom 25.07.2008 vor. Dieser besaß Gültigkeit bis zum 25.07.2018. Der Endenergiebedarf des Gebäudes lag demnach bei 152 kWh/(m²·a).</p>
Beurteilung des baulichen Zustands:	<p>Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen Zustand mit durchschnittlichen Gebrauchsspuren auf.</p> <p>Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.</p>
WEG-Verwaltung:	<p>Sky-Trust GmbH Waldstraße 49, 64569 Nauheim</p>
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	<p>WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus dem Jahr 2023 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2023 die Erhöhung der Zuführung der Instandhaltungsrücklage auf 100.000 € ab dem 01.07.2024 beschlossen. Des Weiteren wurde der Austausch der Brandschutztür vom Aufzugsraum zum hinteren rechten Kellerausgang gegen eine Tür mit automatisch auslösender Schließung im Brandfall (Kosten ca. 4.150 €) beschlossen. Zusätzlich wurde die Anbringung einer Kamera zur Überwachung des Müllplatzes (Kosten ca. 3.100 €) beschlossen. Ebenso wurde die Beauftragung eines Planungsbüros zur Ermittlung der Grundlagen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und dem Einsatz von Wärmepumpen (Kosten ca. 3.000 €) beschlossen.</p>

Die Kosten für den Austausch der Brandschutztür und der Anbringung einer Kamera zur Überwachung des Müllplatzes sollen laut WEG-Protokoll der Rücklage entnommen werden.

Gemäß Auskunft aus dem Ortstermin hat im Jahr 2024 keine Eigentümerversammlung stattgefunden. Ein Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024/2025 lag dem Sachverständigen nicht vor.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.06.2024 gemäß der von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Informationen bei 50.000 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 640 € auf das Bewertungsobjekt. Ab dem 01.07.2024 wird die Instandhaltungsrücklage gemäß Beschlussfassung aus dem Jahr 2023 auf 100.000 € angehoben. Davon entfallen anteilig (gemäß Miteigentumsanteil) ca. 1.280 € auf das Bewertungsobjekt.

Gemäß dem vorliegenden Protokoll aus der Eigentümerversammlung vom 28.11.2023 bestehen mehrere Gründe für die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage. Zum einen betragen kurzfristig skizzierte notwendige Maßnahmen – darunter die Erneuerung der Elektroverteilung, die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage sowie der Einbau von Strangregulierungsventilen im Warmwasserkreislauf – in Summe ca. 330.000 €. Zum anderen sind unter Umständen zusätzliche Maßnahmen im Einklang mit dem Gebäudeenergiegesetz (u.a. die Erneuerung der Heizungsanlage) durchzuführen, welche bisher nicht berücksichtigt wurden.

Gemäß o.g. Eigentümerprotokoll sollen für die genannten Maßnahmen in der kommenden Eigentümerversammlung Beschlüsse vorgelegt werden.

Hausgeld: 300 € (gem. Wirtschaftsplan 01.07.2023 – 30.06.2024)

Hinweise: Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 81)

Art/-typ: 3-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Nutzfläche: rd. 70 m² WF

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens

des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Etage:	10. Obergeschoss
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich, Küche, Badezimmer, Wohn- und Esszimmer, Büro, Schlafzimmer, Loggia Belichtung/Besonnung gut Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zeitgemäß
Ausrichtung:	Osten
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen: keine Angabe Deckenbelag: Tapete
Wände:	Wandbelag – Tapete
Fußböden:	Parkett, Fliesen
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (dreifach) aus dem Jahr: 2010 manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Gliederheizkörper vorhanden
Sanitärinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Innenliegendes Bad) Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Küche:	Einbauküche
Balkon:	Loggia vorhanden (Ausrichtung nach Osten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 81, Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 81
Modernisierungen:	Hinweis: Im Rahmen des Erwerbs und Einzugs der aktuellen Eigentümer im Jahr 2010, wurde die Wohnung umfangreich modernisiert. Dies betrifft unter anderem: - Fensteraustausch (dreifach verglaste Fenster), - Einbau einer elektrischen Markise, - Sanierung des Badezimmers, - Austausch der Heizkörper, - Erneuerung der Elektrik.
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche in der Wohneinheit des Wertermittlungsobjektes wurde zum Einzugszeitpunkt der Eigentümer im Jahr 2010 eingebaut, ist von durchschnittlicher Qualität und verfügt unter anderem über einen Herd, Ofen, Spülmaschine, Waschmaschine, Einbauschränke sowie eine Holz-Arbeitsplatte.

Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt:

3.000 €

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, dass aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Ausstattungsstandard: Insgesamt weist der Ausstattungsstandard der Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen gut gepflegten Zustand auf.

Hinweis: Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt einen leichten Rückgang der deutschen Wirtschaft, wobei ein umfassendes Wirtschaftswunder ausbleibt. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Im zweiten Quartal 2024 schrumpfte das BIP gegenüber dem Vorquartal anschließend um 0,1 %. Zum Jahresende 2024 wird ein Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,2 % erwartet, während für das Jahr 2025 ein Wachstum von 0,9 % und für das Jahr 2026 ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich von durchschnittlich 6,0 % im Jahr 2024 auf 5,8 % im Jahr 2025 und 5,3 % im Jahr 2026 sinken, während die Kerninflationsrate weiterhin über der Gesamtinflationsrate bleiben dürfte.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im zweiten Quartal 2024 fiel die Bauwirtschaft mit einem Rückgang der Bauinvestitionen um - 2,0 % gegenüber dem Vorquartal deutlich. Im zweiten Quartal 2024 verzeichnete das produzierende Gewerbe einen Rückgang um - 0,5 % gegenüber dem Vorquartal. Der private Konsum blieb weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um - 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, was die Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verstärkte.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine durchwachsene Entwicklung. Im zweiten Quartal 2024 sanken die Exporte von Waren und Dienstleistungen um - 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Importe nahmen insgesamt um 0,8 % zu. Im Juni 2024 erhielt der Außenhandel jedoch einen Dämpfer, da die Exporte um - 3,5 % und die Importe um - 0,6 % im Vergleich zum Vormonat zurückgingen. Trotz dieser Rückschläge erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich der Welthandel im weiteren Verlauf des Jahres 2024 langsam erholen wird.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbaurbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten, welche um 1,9 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft sank im zweiten Quartal 2024 um 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal, während die Bruttowertschöpfung in der Industrie um 1,2 % sank.

Die Inflation verzeichnete im Sommer 2024 einen leichten Rückgang. Im Juli 2024 lag sie bei 2,3 %, leicht höher als im Juni mit 2,2 %. Besonders die Preisrückgänge von Energieprodukten, welche um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,9 %.

Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Die wirtschaftliche Erholung verzögert sich, und die Unsicherheiten, insbesondere im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe, bleiben bestehen.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 15,7 Milliarden Euro. Besonders im

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand August 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Juli 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose –05.09.2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q2 2024

⁷ Colliers, City Survey Q2 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

⁹ Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im September 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigt. Der Rückgang der fünfjährigen Swap-Rates deutet darauf hin, dass die Finanzmärkte auf eine Fortsetzung der aktuellen Zentralbankpolitik setzen. Die Liquidität auf dem Finanzierungsmarkt scheint sich wieder auf stabilem Stand zu bewegen, was sich in einem optimistischen Ausblick der Banken widerspiegelt. Dennoch ist nicht mit einem plötzlichen Anstieg der Verkaufsaktivitäten zu rechnen. Es wird ein moderater Aufschwung ohne besondere Ausschläge erwartet. Diese realistische Einschätzung prägt den aktuellen Marktzyklus. Der deutsche Investmentmarkt zeigt ein leichtes Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahr, jedoch einen Rückgang im Zwölfmonatsvergleich.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im dritten Quartal ein Transaktionsvolumen von rd. 4,5 Mrd. Euro, wodurch das Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres lag. Gleichzeitig ist das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien um 18 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Einzelhandelsimmobilien profitierten im gleichen Zeitraum von Großtransaktionen, wodurch dieses Segment weiterhin die zweitgrößte Nutzungsart im gewerblichen Investmentmarkt abbildet. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich leicht im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum anstieg. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen in den ersten acht Monaten des Jahres 2024 um 19,3 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (- 26,6 %). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg im Verlauf des dritten Quartals 2024 auf 7,0 % und erreicht damit erstmals seit 2013 wieder ein so hohes Niveau.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im weiteren Jahresverlauf.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Landkreis Groß-Gerau zeigt eine negative Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau registrierten Kaufverträge sank von 2015 bis 2019 (von rd. 2.600 auf rd. 2.100) und stieg anschließend von 2019 bis 2020 (von rd. 2.100 auf rd. 2.500) an. Jedoch sank diese von 2020 bis 2023 (von rd. 2.500 auf rd. 1.500) wiederum. Die durchschnittlichen Kaufpreise zeigen bis zum Jahr 2022 eine überwiegend steigende Tendenz (bis max. 31,1 % Steigerung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr). Im Jahr 2023 konnte erstmals ein Rückgang der Preisentwicklung im Landkreis Groß-Gerau festgestellt werden (bis zu – 0,7 % gegenüber dem Vorjahr).

Es stehen zum Abrufdatum 30.10.2024 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.
Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 260009) zum Stichtag 01.01.2024 bei 750 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	750 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	01.10.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	4.781 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			750

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 750 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 195/4	Baureifes Land	4.529	Ja	750,00	3.396.750 €
2	Flst. Nr. 196	Baureifes Land	252	Ja	750,00	189.000 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	3.585.750 €
Bodenwert	(gesamt):	3.585.750 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	3.586.000 €

Bodenwert anteilig	MEA = 1.280/100.000	46.000 €
---------------------------	---------------------	----------

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 32 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2022 - 2023
Jahresrohertrag:	Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika), Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit.
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	Für Mehrfamilienhäuser: 70 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand selbstgenutzt.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises weist für eine Standardwohnung mit 90 m², Baujahr 1971 und einem Bodenrichtwert von 700 €/m² bis 799 €/m² eine durchschnittliche Miete von 9,70 €/m² aus. Da das Wertermittlungsobjekt eine Wohnfläche von 70 m² besitzt, wird auf die durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen. Nach entsprechender Anpassung ergibt sich objektspezifisch eine durchschnittliche Miete von 9,99 €/m².

On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien weist objektspezifisch eine Mietspanne von 10,24 €/m² bis 13,35 €/m² aus. Als angemessener Wert wird eine Miete von 11,69 €/m² ausgeschrieben.

Das Online-Portal Immowelt weist für die Stadt Groß-Gerau eine Miete von 11,70 €/m² aus.

Die oben dargestellten Marktdaten beziehen sich über alle Eigentumswohnungen eines Gebiets. Vor dem Hintergrund der besonderen Bauweise (Geschosswohnungsbau mit mehr als 90 Parteien) wurde auf diversen Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) Vergleichsobjekte untersucht. Zum Wertermittlungsstichtag lagen die Angebotsmieten zwischen 8,20 €/m² und 9,80 €/m², im Durchschnitt bei 9,00 €/m².

Die Wahl eines Mietansatzes für die Wertermittlung stützt sich auf die spezifischen Gegebenheiten des Geschosswohnungsbaus und die aktuellen Angebotsmieten in entsprechenden Marktportalen. Diese ausgewiesenen Mieten spiegeln die marktüblichen Konditionen wider und berücksichtigen die höheren Nebenkosten, die mit der Verwaltung und Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern im

Geschosswohnungsbau verbunden sind. Angesichts dieser Marktgegebenheiten ist der Ansatz von 9,00 €/m² im Rahmen der Ertragswertermittlung als realistisch und marktgerecht zu betrachten. Für den Außenstellplatz werden 30 € pro Monat veranschlagt.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit mitefasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 470 € pro Jahr für die Wohnung inklusive des Außenstellplatzes angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Im Rahmen der Wertermittlung werden die jährlichen Instandhaltungskosten modellkonform mit 13,80 €/m² Wohnfläche bzw. mit 104 € für den Stellplatz in Ansatz gebracht.

Betriebskosten wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 21 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 7 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1
Wärmedämmung der Außenwände:	4	2
Modernisierung von Bädern:	2	1
Modernisierung des Innenausbaus:	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	7

Modernisierungsgrad:

<= 1 Punkt	Nicht modernisiert
4 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	Mittlere Modernisierungsgrad
13 Punkte	Überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	Umfassend modernisiert

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: $RND = GND - Alter$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{53}{70} \times 100 \% = 76 \%$$

Bei einer Anzahl von 7 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 25 % der GND angewendet werden, welches für den vorliegenden Fall zutrifft. Durch Ansatz der Variablen a (interpoliert 0,5575), b (interpoliert 1,2193) und c (interpoliert 1,0283) gem. Tabelle 3, eines Alters von 53 Jahren und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 30 Jahren.

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen sowie einer GND von 70 Jahren, ergibt sich eine (modifizierte) RND von ca. 30 Jahren, welche unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz als sachgerecht erachtet wird. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,43$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 57 %.

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (ab 11 Wohneinheiten) in einem Bodenrichtwertbereich von 600 €/m² bis 799 €/m² (Ø 680 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00% (Standardabweichung +/- 1) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.460 €/m² und 5.120 €/m² (Ø 2.620 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 21,3; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,7 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte

Mietpreisspanne liegt zwischen 3,60 – 12,00 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 17 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 30 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,75 % in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Fall finden keine besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Eingang in die Wertermittlung.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m ²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m ² /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	70	1	9,00 €	7.560 €
Außenstellplatz	1	1	30,00 €	360 €
Jahresrohertrag (JRoE)				7.920 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	pro Jahr pro Einheit:		470,00 €	470 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	966 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		104,00 €	104 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	158 €
Gesamt			(rd. 21%)	1.698 €
Jahresreinertrag				6.222 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,75%	1.265 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				4.957 €
Baujahr Real:	1971	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1984	RND:	30	
Gebäudealter Real:	53	LSZ:	2,75%	
Gebäudealter Fiktiv:	40	RBF:	20,25	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	4.957 €	x	20,25	100.376 €
Zuzüglich Bodenwert:				46.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 146.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-
Ertragswert				rd. 146.000 €

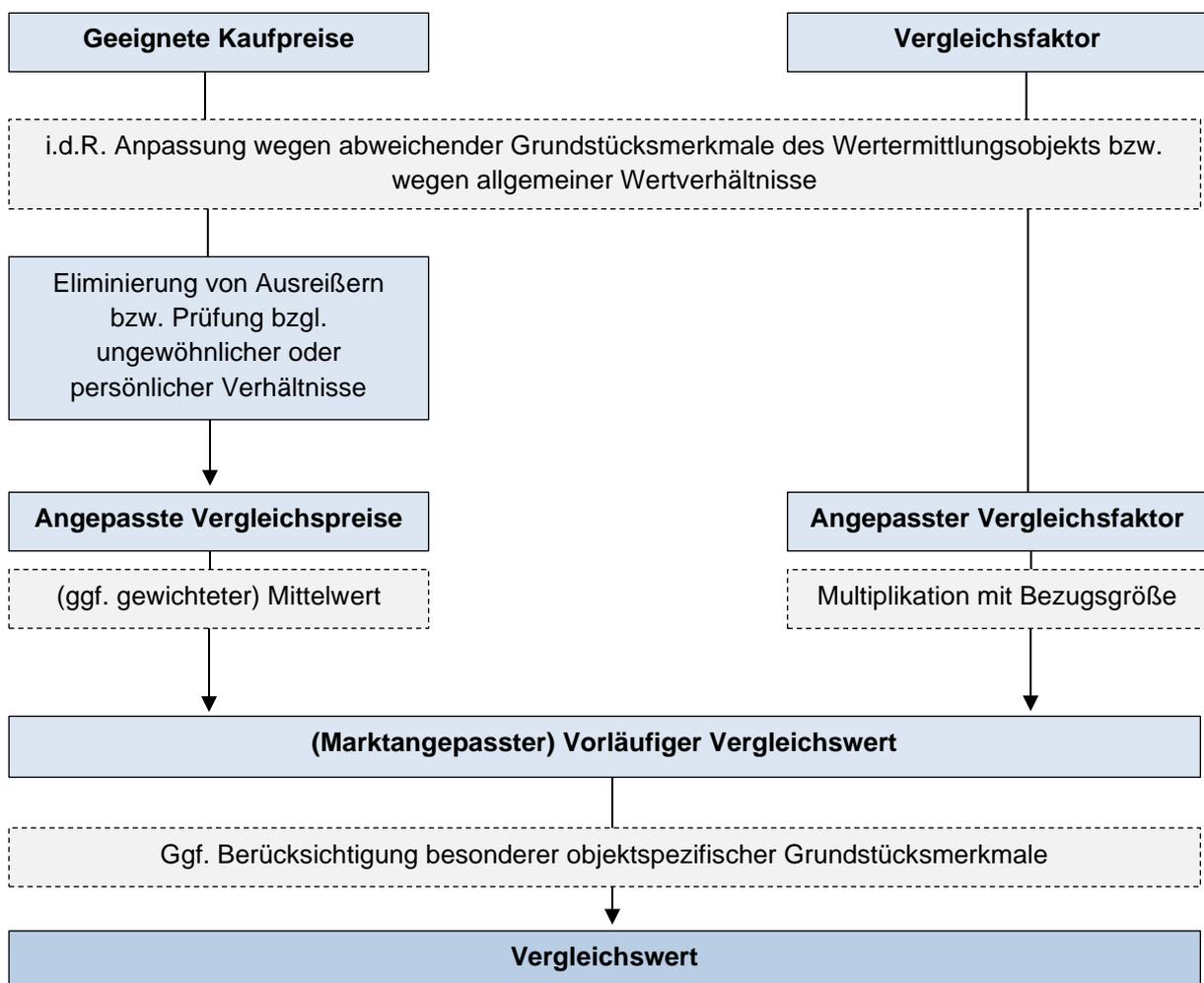
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m ² :	2.086 €	k.A.
Ertragswert/m ² :	2.086 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	5,42%	18,43
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,26%	23,47
Rohrertrag/Ertragswert:	5,42%	18,43
Reinertrag/Ertragswert:	4,26%	23,47
Net Initial Yield:	4,25%	23,53

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 11 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	30 – 100 m ²
Baujahr:	1970 - 1980
Kaufzeitraum:	2019 - 2024

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß der Immobilienmarktberichte Südhessen aus den Jahren 2018 - 2024 wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte Eigentumswohnungen für die Stadt Groß-Gerau zwischen 2015 und 2023 von rd. + 74 % (entspr. + 8,22 % p.a.) ausgewiesen.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2019 bis 2023. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungsbedingungen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020, 2021, 2022 und 2023 eine Anpassung vorgenommen. Für Kaufpreise aus dem Jahr 2019 wird keine Anpassung als erforderlich erachtet.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2022 auf 2024	Faktor: 0,900
2021 auf 2024	Faktor: 0,900
2020 auf 2024	Faktor: 0,975
2019 auf 2024	Faktor: 1,000

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjektes vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Geschosslage: Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2018) S. 2134 orientiert.

2. OG: ca. 1,03 → Anpassung $1,02/1,06 = 0,96 \rightarrow - 4 \%$
 4. - 12. OG: ca. 1,06 → Anpassung $1,06/1,06 = 1,00 \rightarrow \pm 0 \%$

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohn-einheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 30 m² bis rd. 75 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 70 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1.533 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

30 – 50 m² = ca. 1,06 → Faktor: $1,00/1,06 = 0,94$
 50 – 60 m² = ca. 1,03 → Faktor: $1,00/1,03 = 0,97$
 60 – 80 m² = ca. 1,00 → Faktor: $1,00/1,00 = 1,00$

Dies führt zu folgenden Anpassungen:

30 – 50 m² → Anpassung: - 6 %
 51 – 60 m² → Anpassung: - 3 %
 61 – 80 m² → Anpassung: 0 %

- Ausstattungsstandard: Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards wird daher verzichtet.
- Balkon / Terrasse: Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
- Pkw-Stellplätze: Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Nutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Alle Vergleichsobjekte verfügen ebenfalls über einen Pkw-Stellplatz. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

10.3 Vergleichswertberechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 1.937 €/m² und einen Median von 1.885 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 379 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,20. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 1.937 €/m² Wohnfläche.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Etage	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Etagenlage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2019	370 €/m ²	4781	1971	MFH	2,8	68	9. OG	1.453 €/m ²	0%	1.453 €/m ²	0%	0%	1.453 €/m ²
2	Anonym	2020	470 €/m ²	4781	1971	MFH	2,3	30	8. OG	2.617 €/m ²	-2,5%	2.552 €/m ²	0%	-6%	2.398 €/m ²
3	Anonym	2020	470 €/m ²	4781	1971	MFH	2,7	75	11. OG	1.933 €/m ²	-2,5%	1.885 €/m ²	0%	0%	1.885 €/m ²
4	Anonym	2021	470 €/m ²	4781	1971	MFH	2	61	10. OG	1.917 €/m ²	-10%	1.725 €/m ²	0%	0%	1.725 €/m ²
5	Anonym	2022	700 €/m ²	4781	1971	MFH	-	70	2. OG	2.571 €/m ²	-10%	2.314 €/m ²	-4%	0%	2.221 €/m ²
Anpassungen											Anzahl:		5		
Schwankungsintervall											Minimum:		1.453 €/m ²		
0,95											Maximum:		2.398 €/m ²		
Preisindizes:											Mittelwert:		1.937 €/m²		
Faktor											Median:		1.885 €/m ²		
2022 auf 2024 = 0,900											Standardabweichung:		379 €/m ²		
2021 auf 2024 = 0,900											Variationskoeffizient:		0,20		
2020 auf 2024 = 0,975											MW + 1,96 x s:		2.680 €/m ²		
2019 auf 2024 = 1,000											MW - 1,96 x s:		1.193 €/m ²		
Etage:											Schwankungsintervall:		95%		
2. OG = 0,96											Anzahl:		5		
4.OG - 11.OG = 1,00											Minimum:		1.453 €/m ²		
Wohnungsgröße:											Maximum:		2.398 €/m ²		
30 m ² <= x < 50 m ² = 0,94											Mittelwert:		1.937 €/m²		
51 m ² <= x < 60 m ² = 0,97											Median:		1.885 €/m ²		
61 m ² <= x < 80 m ² = 1,00											Standardabweichung:		379 €/m ²		
											Variationskoeffizient:		0,20		

In vorliegendem Fall sind keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung			
Mittelwert:			1.937 €/m ²
Wohnfläche:			70 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	1.937 €/m ²	x 70 m ²	= rd. 136.000 €
Vergleichswert:			rd. 136.000 €

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden. Der Vergleichswert liegt bei 136.000 € und stützt somit den abgeleiteten Ertragswert.

Im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Landkreis Groß-Gerau mit rd. 3.200 €/m² Wohnfläche angegeben. Die Spanne reicht dabei von 1.580 – 5.010 €/m².

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Groß-Gerau für Eigentumswohnungen von 2.026 €/m² bis 2.942 €/m². Als angemessener Wert werden 2.441 €/m² ausgewiesen.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden vergleichbare Objekte (62 m² - 89 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1973 - 1975) durchschnittlich zu rd. 2.260 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 1.990 €/m² bis 2.440 €/m².

Der dem Ertragswert zu Grunde liegende Kapitalwert i. H. v. rd. 2.090 €/m² wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

146.000 €

(in Worten: Euro einhundertsechszwanzigtausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.

Darmstadt, den 22.11.2024

Wahid Hossaini, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Außenstellplätze



Ansicht Nord



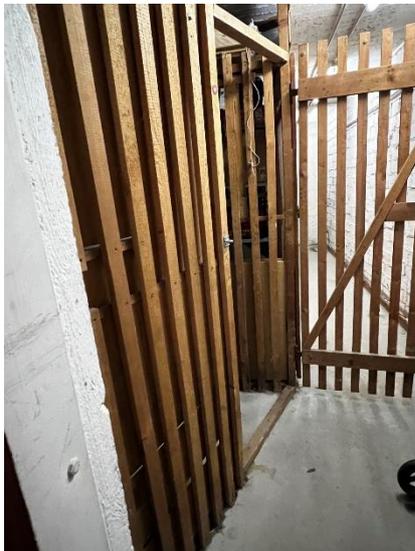
Ansicht Ost



Aufzüge



Kellerabteil



Treppenhaus



Wohnzimmer



Balkon / Loggia



Schlafzimmer



Flur



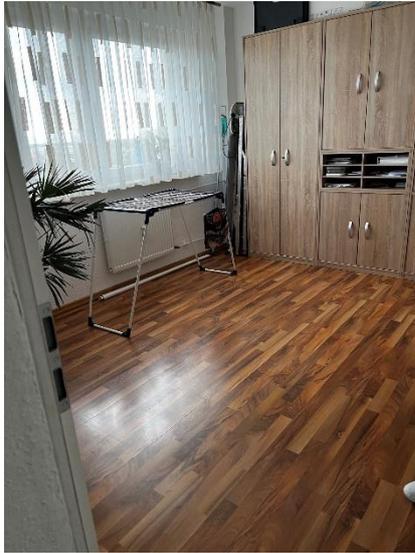
Einbauküche



Badezimmer



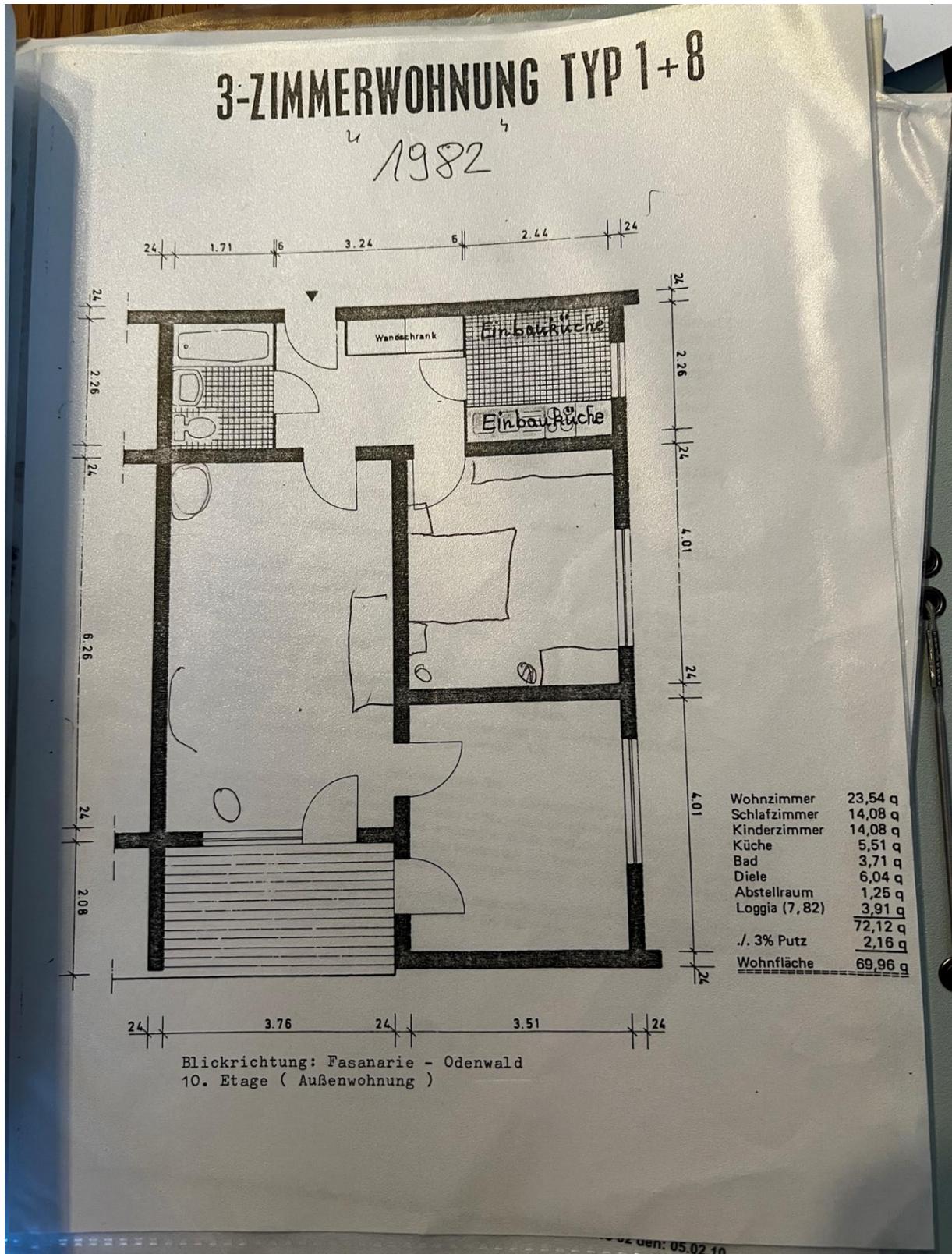
Büro



Sicherungskasten



Anlage 2: Grundrisse und Wohnflächenberechnung



Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung

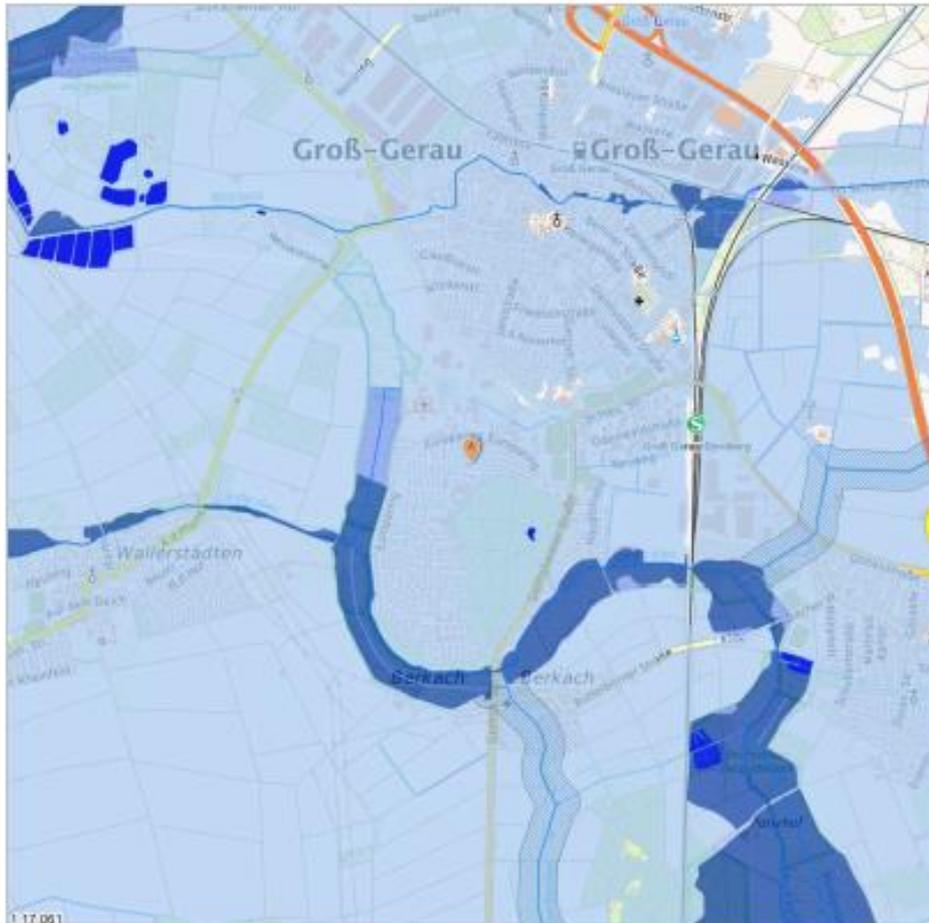
lfd. Nr.	Aufteilungsplan Nr.:	Sondereigentum a.d.Wohng. bzw. Teileigentum	Wohnfl. o. Keller in qm	rund qm	1/1000
81	81	1o.OG.: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia, Kelleranteil Nr. 81	69,96	70	12,80

Zu jeder Wohnung gehört ein PKW-Abstellplatz. Die PKW-Abstellplätze sind gemeinschaftliches Eigentum. An dem PKW-Abstellplatz besteht nur ein Nutzungsrecht. Soweit nicht im Kaufvertrag bereits eine Zuweisung eines bestimmten Platzes zur Nutzung erfolgt ist, erfolgt die Platzzuweisung durch den Verwalter.

Anlage 4: Umweltkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

64521 Groß-Gerau, Brunecker Str. 5



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

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

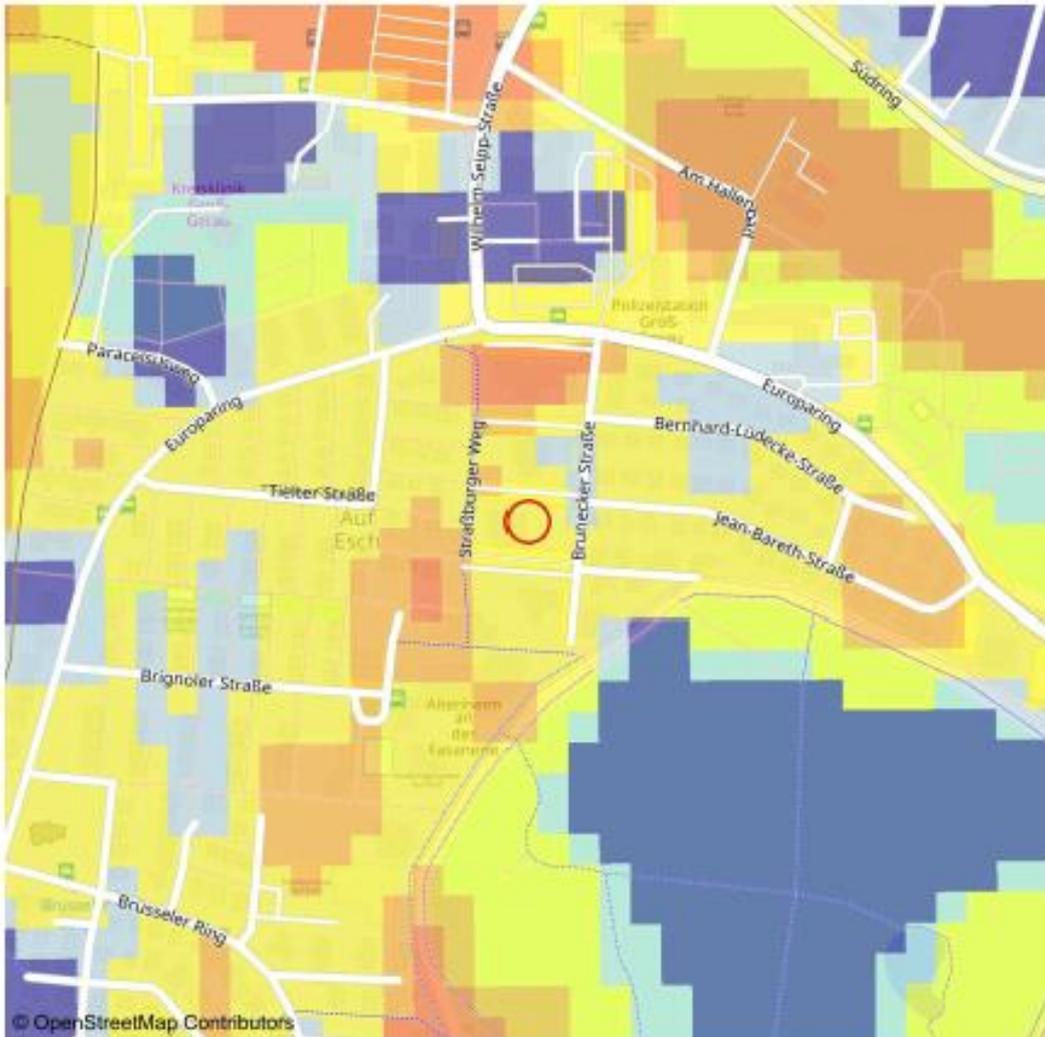
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Zeitsink (© VAB), Hintergrundkarte TopoPlusOpen © DeLorme-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Fern, DigitalGlobe, GeoEye, © GeoEye 2011, PAN, L3EO, 3B0, GeoEye, AeroGRID, IGN, SDF, Landsat, and the GIS User Community; Hochwasserdaten © DeLorme-DE 2021; Flusssnetz © DeLorme-DE / BKG 2018. Die Grundlegendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erstellt.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02904827 vom 11.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Starkregengefährdung

64521 Groß-Gerau, Brunecker Str. 5



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Statist; 2024 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02904827 vom 11.09.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 5: Liegenschaftskarte



Anlage 6: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Es bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Die WEG-Verwaltung des Wertermittlungsobjektes wird durch die Sky-Trust GmbH (Waldstraße 49, 64569 Nauheim) getätigt. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.2.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein gültiger Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.2.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz vom 13.09.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Siehe Gutachten, Abschnitt 3.4.