

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Groß-Gerau**

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Reihenendhaus  
mit zwei Stellplätzen  
Sondereigentum C  
Stellplätze 5 + 6



Anschrift: Savoyen-Ring 19  
D-64546 Mörfelden-Walldorf

Qualitätsstichtag: 6. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 6. August 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 06.08.2024

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 06.08.2024

Vergleichswert	478.000 €
Sachwert	476.000 €
Ertragswert	479.000 €

---

**Verkehrswert (Marktwert)** **478.000 €**  
**i.S.d. § 194 BauGB**

---

Frankfurt am Main, den 18.09.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izedt Hochschule Anhalt (G) · ZIS izedt (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de



Mitglied im Landesverband  
Hessen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

## **Anlagen**

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

## **Bewertungsunterlagen**

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Groß-Gerau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 24 K 15/24 vom 26.06.2024
- Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 9938 vom 03.06.2024 des Grundbuchs von Walldorf / Amtsgericht Groß-Gerau

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Berechnung der Wohnfläche vom 20.12.2001
- Grundrisse über Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss vom 20.12.2001
- Baugenehmigung mit Aktenzeichen V/1.1-BV-2001-1048-oe-3 sf der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau vom 24.01.2002
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 43/2002 verhandelt am 08.02.2002
- Baubeschreibung zum Stand 21.01.2002
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Groß-Gerau vom 09.07.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.09.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen

## Übersicht

### Reihenendhaus mit zwei Stellplätzen

Baujahr ca.	2002
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	2002
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	48

Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	689 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil 375/1.000 rd.	258 m <sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF) rd.	260 m <sup>2</sup>		
GRZ	0,31	GFZ	0,62

Wohnfläche ca.	127,65 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	531.000 €
Sonderwerte	-53.100 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Sondereigentums	478.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.745 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

Baukostenindex	182,8
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	271.000 €
Bodenwert	258.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	529.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-53.100 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	476.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.729 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	19.102 €	
Verwaltungskosten p.a.	443 €	2,32 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.970 €	10,31 %
Mietausfallwagnis p.a.	382 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.795 €	14,63 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	21,90 €/m <sup>2</sup>	
Reinertrag p.a.	16.307 €	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,77	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	532.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-53.100 €	
Ertragswert rd.	479.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.752 €/m <sup>2</sup>	

### Verkehrswert

**478.000 €**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 26.06.2024 mit dem Aktenzeichen 24 K 15/24 für das Amtsgericht Groß-Gerau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Reihenendhaus mit zwei Stellplätzen in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 06.08.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 06.08.2024 statt. Das Betreten des Bewertungsgrundstücks war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme der Eigentümer nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 06.08.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 06.08.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 06.08.2024 statt. Die Eigentümer haben an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen. Das Bewertungsgrundstück konnte dadurch nicht betreten werden. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska                      Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59    Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com            Website: www.ronnykazyska.com

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 03.06.2024 (letzte Änderung vom 03.06.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Groß-Gerau  
**Grundbuch von:** Walldorf  
**Blatt:** 9938

375 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Walldorf	4	293	Gebäude- und Freifläche Savoyen-Ring	689 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße gesamt 689 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan blau gekennzeichneten Räumen im Haus C.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an einer blau gekennzeichneten Fläche.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 9936 bis 9938).

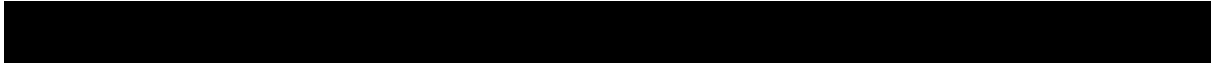
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.02.2002 (UR-Nr. 43/2002, Notar Klaus Peter Weber, Frankfurt am Main) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 8216 hierher übertragen und eingetragen am 17.06.2002.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2.a:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 2.b:



-zu je 1/2-

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau - Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 15/24); eingetragen am 03.06.2024.

## **Beurteilung**

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 24 K 15/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

## **2.2 Baulasten**

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 16.07.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

## **2.3 Denkmalschutz**

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft des Kreises Groß-Gerau ist das Bewertungsobjekt zum Stand 17.09.2024 kein Kulturdenkmal.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.5 Bau- und Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Geoportal des Kreises Groß-Gerau das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

### **Bebauungsplan**

Dem Internetportal vom Landkreis Groß-Gerau nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Plassage - Lange Äcker", der am 16.03.1995 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: II
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Traufhöhe: max. 7,00 m
- Satteldach

## **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen V/1.1-BV-2001-1048-oe-3 sf der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 24.01.2002 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.1997 erteilt. Sie gestattet den Neubau von 3 Reihenhäusern mit 6 Stellplätzen.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit drei Reihenhäusern bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 13.09.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Mörfelden-Walldorf mit ca. 35.359 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 12 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 12 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Mörfelden-Walldorf grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main und die Stadt Neu-Isenburg (Landkreis Offenbach), im Osten an die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach (beide Landkreis Offenbach), im Süden an die Gemeinde Erzhausen, die Stadt Weiterstadt (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg) und die Gemeinde Büttelborn, sowie im Westen an die Stadt Groß-Gerau, die Gemeinde Nauheim und die Stadt Rüsselsheim am Main.

Die Stadt gliedert sich in die beiden Stadtteile Mörfelden und Walldorf.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 99,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 27.712 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 6,6 % im August 2024 über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur von Mörfelden-Walldorf ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Proseat GmbH & Co. KG (Automobilindustrie), GEFCO Deutschland GmbH (Transport), NCH GmbH (Chemiegroßhandel), ELCO GmbH (Heizsysteme) und die GESIPA Blindniettechnik GmbH (Blindnietindustrie).

Mörfelden-Walldorf verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 5. Die Stadt ist mit der B 44 und der B 486 gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 44 verbindet im Norden Mörfelden-Walldorf mit Frankfurt am Main bzw. im Südwesten mit Groß-Gerau. Über die B 486 besteht im Westen Anschluss nach Rüsselsheim am Main bzw. im Osten nach Langen (Hessen). Die Autobahnanschlussstelle 'Langen / Mörfelden' an der A 5 liegt östlich des Mörfelder Ortszentrums ca. 3 km entfernt.

Mörfelden-Walldorf ist mit den zwei Haltepunkten 'Mörfelden' und 'Walldorf' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main und Mannheim.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Mörfelden-Walldorf im Zeitraum von 2022 bis 2035 +0,5 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +2,6 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

### Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	12 km	0:15 h
Darmstadt	12 km	0:15 h
Offenbach am Main	20 km	0:23 h
Mainz	33 km	0:42 h
Wiesbaden	38 km	0:36 h
Mannheim	74 km	1:05 h
Würzburg	125 km	1:15 h
München	400 km	4:00 h
Berlin	560 km	5:40 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Mörfelden-Walldorf im Stadtteil Walldorf in der Straße Savoyen-Ring. Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Walldorfers Ortskerns in einem allgemeinen Wohngebiet nahe einer Bahntrasse. Bei dem Savoyen-Ring handelt es sich um eine Anliegerstraße, die nördlich von der Geschwister-Reiß-Straße abgeht. Der Savoyen-Ring verfügt nördlich mit dem Dauphine-Weg und Piemontstraße über zwei Seitenstraßen. Der Ortskern von Walldorf ist nördlich über die Piemontstraße und die Flughafenstraße erreichbar. Durch die B 44 besteht im Süden Anschluss zum Stadtteil Mörfelden bzw. im Nordosten zum Neu-Isenburger Stadtteil Zeppelinheim. Der nahegelegene internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über die A 5 und die K 152 erreichbar. Die B 486 führt im Westen nach Rüsselsheim am Main bzw. im Osten nach Langen (Hessen). Über die B 44 besteht im Südwesten Anschluss nach Groß-Gerau. Die L 3113 verbindet im Südosten Mörfelden-Walldorf mit dem Weiterstadter Stadtteil Gräfenhausen. Die Anbindung an die A 5 Anschlussstelle 'Langen / Mörfelden' ist östlich über die B 486 gegeben.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenedhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Walldorf südlich in einem Wohngebiet. Die Stadtverwaltung im Stadtteil Walldorf ist nördlich in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Mörfelden-Walldorf verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Lidl, Penny, Netto, tegut, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Netto-Markt im Vitrolles-Ring in Walldorf in ca. 1 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Mörfelden-Walldorf befinden sich insgesamt vier Grund- und eine weiterführende Schule (integrierte Gesamtschule mit Oberstufe). Ärzte und Apotheke sind in Walldorf ausreichend vorhanden. In Mörfelden-Walldorf existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt zur A 5 'Langen / Mörfelden' liegt ca. 5 km in südöstlicher Richtung entfernt. Der S-Bahn Haltepunkt Walldorf (Hess) liegt nordöstlich ca. 1 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Pfarrer-Papon-Straße' befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

#### Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	3 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,0 km	5 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	7 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Kreisstraße K 152	1,0 km	3 Min.
Bundesstraße B 486	3,5 km	7 Min.
Bundesstraße B 44	2,5 km	7 Min.
Autobahn A 5	5,0 km	8 Min.
Autobahn A 67	10,0 km	12 Min.
Autobahn A 3	10,0 km	13 Min.
Flughafen Frankfurt	13,0 km	16 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Mörfelden-Walldorf von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

**Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück mit der Flurstücknummer 293 ist mit drei Reihenhäusern bebaut, die einen zusammenhängenden Baukörper bilden und nach WEG aufgeteilt sind. Das Areal mit einer leichten Steigung ist unregelmäßig geschnitten. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus, das südlich bis südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert ist. Im Norden schließen an das Bewertungsobjekt zwei Reihenhäuser an, die Bestandteil der WEG sind. Auf dem Areal existieren insgesamt sechs PKW-Stellplätze, die sich nordwestlich bis südöstlich auf dem Flurstück 293 verteilen. Die beiden PKW-Stellplätze des Bewertungsobjekts liegen südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück. Das zu bewertende Reihenendhaus als Sondereigentum verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt ist südwestlich über den Savoyen-Ring zugänglich. Die baulichen Anlagen sind innerhalb eines Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Südseite zum Savoyen-Ring orientiert. An der Nord- und Ostseite liegen Wohngebäude, im Süden und Westen verläuft der Savoyen-Ring mit Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

**3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus, das Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus drei Wohneinheiten (Wohnungseigentum) zusammen. Dabei handelt es sich um drei Reihenhäuser mit zwei Reihenendhäuser und ein Reihemittelhaus. Bei sechs offenen PKW-Stellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte an den Grundstücken. Für die Terrassen- und Gartenflächen der einzelnen Wohnhäuser wurden ebenfalls zugunsten der jeweiligen Eigentümer Sondernutzungsrechte an dem Grundstück begründet.

Das Bewertungsobjekt als ein Reihenendhaus befindet sich auf dem Flurstück 293 (Savoyen-Ring 19) innerhalb einer Häusergruppe aus drei Reihenhäusern in geschlossener Bauweise. Die Baujahre belaufen sich den Bewertungsunterlagen nach ca. auf 2002. Die Reihenhäuser verfügen jeweils über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Auf dem Flurstück 293 verteilen sich von Nordwesten bis Südosten insgesamt sechs offene PKW-Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Buchstabe C / Savoyen-Ring 19) ist von der Südseite am Hauseingang über den Savoyen-Ring zugänglich. Die Räumlichkeiten verfügen über 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Terrasse mit Garten. Das Sondereigentum erstreckt sich vom Unter- bis in das Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen. Das Bewertungsobjekt wird den vorliegenden Bewertungsunterlagen nach am Wertermittlungsstichtag von einem der beiden Miteigentümer vollständig eigengenutzt. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis existieren nicht. Dem Bewertungsobjekt sind laut Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an zwei offenen PKW-Stellplätzen (Einheit Nr. 5 u. 6). zugeordnet. An den Terrassen- und Gartenflächen des Wohnungseigentums (Einheit Buchstabe C) bestehen ebenfalls Sondernutzungsrechte.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Wohnflächenberechnung insgesamt ca. 127,65 m<sup>2</sup>.

	Erdgeschoss		Obergeschoss			Dachgeschoss	
	Vollgeschosse	Wohnen	24,20 m <sup>2</sup>	Zimmer		17,24 m <sup>2</sup>	kein Vollgeschoss
Küche		9,51 m <sup>2</sup>	Zimmer	20,31 m <sup>2</sup>	-	-	
WC		1,48 m <sup>2</sup>	Bad	8,92 m <sup>2</sup>	-	-	
Diele		5,27 m <sup>2</sup>	Flur	6,43 m <sup>2</sup>	-	-	
Essen		16,10 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	
Terrasse		1,93 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	
Summe:		58,49 m <sup>2</sup>	Summe:	52,90 m <sup>2</sup>	Summe:	16,26 m <sup>2</sup>	

Das Reihenendhaus ist voll unterkellert.

Die Terrasse im Erdgeschoss in nordöstlicher Ausrichtung wurde zu 25 % m<sup>2</sup> in die Wohnfläche miteinbezogen.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Den Bewertungsunterlagen ist keine Information über die Heizart inklusive Alter der Heizung zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Dieser Umstand wird in Form eines Sicherheitsabschlags am Verkehrswert miteinbezogen.

### **Instandhaltungszustand**

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Die Räumlichkeiten waren dem äußerlichen Eindruck nach in einem bewohnten Zustand. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass an den baulichen Anlagen keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Das zu bewertende zweigeschossige Reihenendhaus zuzüglich Unter- und Dachgeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 2002 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 127,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt drei Reihenhäusern. An dem Bewertungsobjekt wurde Sondereigentum begründet. An zwei offenen PKW-Stellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb von der Stadt Mörfelden-Walldorf als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in der Stadt Mörfelden-Walldorf auf 835 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich für Wohnbauflächen in Südhessen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 127,65 m<sup>2</sup> mit rd. 3.745 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Mörfelden-Walldorf unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Reihenendhaus mit zwei offenen Stellplätzen bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Mörfelden-Walldorf einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.969 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

**WEG Mörfelden-Walldorf, Savoyen-Ring 19, 19a und 19b**

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis zu entnehmen, ob am Wertermittlungsstichtag ein WEG Verwalter bestellt ist. Die Eigentümer haben keiner Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts zugestimmt und keine Informationen zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan, dem Hausgeld, einer Instandhaltungsrücklage oder möglichen Sonderumlagen gemacht werden.

### **Baubeschreibung**

<b>Konstruktion:</b>	Fertigbauweise (Schwörer Haus)
<b>Fassade:</b>	hell getönter Putz
<b>Geschosse:</b>	2 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss
<b>Dach-/Eindeckung:</b>	Satteldach mit Betondachpfannen
<b>Treppen/Aufzüge:</b>	Holzkonstruktion mit Holztreppen / Aufzug nicht vorhanden
<b>Böden:</b>	unbekannt
<b>Wände:</b>	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 20 cm; Innenwände mit Wanddicke von 14 cm Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 24 cm; Innenwände mit Wanddicke von 12 cm
<b>Decken:</b>	Holzdecken
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Doppelverglasung
<b>Türen/Tore:</b>	Innentüren: unbekannt; Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung
<b>Bäder/WC:</b>	1 Dusch- und Wannenbad, separates Gäste-WC
<b>Küche:</b>	unbekannt
<b>Heizung/Lüftung:</b>	Heizart unbekannt; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
<b>Warmwasser:</b>	unbekannt
<b>Abwasser:</b>	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
<b>Elektrik:</b>	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
<b>Außenanlagen:</b>	Zugänge gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Vor- und Hintergarten; Einfriedung Außenbereich
<b>bes. Bauteile:</b>	Hauseingangstreppen

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Der Vermietungsstand des Bewertungsobjekts ist unbekannt. Ein Mietvertrag ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Über eine Beauftragung einer WEG Verwaltung liegen ebenfalls keine Informationen vor. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
<b>BIP-Veränderung</b>	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,3 %	1,2 %
<b>Inflationsrate</b>	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,4 %	2,1 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,9 %	5,6 %
<b>Staatsschuldenquote</b>	69,3 %	66,4 %	66,3 %	63,6 %	62,7 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 ein langsamer als erwartetes Wachstum. Während der Dienstleistungssektor unterstützt durch positive Umfrageergebnisse und einen Anstieg des privaten Konsums eine Belebung zeigte, belasteten Rückgänge in der Industrieproduktion und der Bauproduktion die Konjunktur. Dabei erlebte insbesondere die Industrie aufgrund schwächerer Auftragseingänge und höherer Finanzierungskosten einen Rückschlag, die die Investitionen dämpften. Vor dem Hintergrund steigender Löhne, einer nachlassenden Inflation und einem stabilen Arbeitsmarkt verdichten sich die Anzeichen einer Verbesserung im dritten Quartal. Das BIP-Wachstum könnte dennoch weiterhin hinter den Prognosen zurückbleiben. Die Nachfrageschwäche in der Industrie ist noch nicht vollständig überwunden.

Die Erholung der deutschen Industriekonjunktur erlitt im Mai 2024 einen erheblichen Rückschlag. Die Industrieproduktion ging deutlich zurück. Sie fiel auf das Niveau von Dezember 2023. Dieser Rückgang war breit auf unterschiedliche Branchen gestreut. Ausnahmen waren nur die Automobilbranche und einzelne energieintensiven Wirtschaftszweige. Diese Bereiche konnten ihre Produktion steigern. Obwohl die Nachfrage im April 2024 zunächst zugenommen hatte, schwächte sich der industrielle Auftragseingang im Mai 2024 ebenfalls ab. Die Daten zeigen trotz dieses Rückgangs, einschließlich der ifo Geschäftserwartungen, immer noch Anzeichen für eine gewisse Stabilisierung der Nachfrage. Die positive Dynamik hat sich allerdings insgesamt abgeschwächt.

Der Dienstleistungssektor in Deutschland dürfte durch den privaten Konsum im zweiten Quartal die Wirtschaftsleistung maßgeblich unterstützt haben. Frühe Produktionsdaten und positive Stimmungsindikatoren wie u.a. der ifo-Geschäftsklimaindex bzw. der Einkaufsmanagerindex von S&P Global, die beide über der Expansionsschwelle lagen, signalisieren eine fortgesetzte Aktivitätssteigerung im Dienstleistungssektor. Trotz eines anfänglich zögerlichen Konsumverhaltens im Gastgewerbe zeigten der Einzelhandel und die Kfz-Zulassungen bereits im April und über das gesamte Quartal hinweg eine Verbesserung. Der GfK-Konsumklimaindex deutet ebenfalls auf eine Erholung der Konsumausgaben hin. Die Entwicklung wird durch optimistischere Einkommenserwartungen und eine robuste Arbeitsmarktlage unterstützt. Die Sparneigung ließ allerdings nur leicht nach. Die Anschaffungsneigung stieg moderat.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz schwacher Konjunktur und starker Zuwanderung als widerstandsfähig. Die Fortschritte sind jedoch begrenzt. Während die Beschäftigung im Dienstleistungssektor, insbesondere in der öffentlichen Grundversorgung zunimmt, bleibt sie im Verarbeitenden Gewerbe und am Bau sowie in der Leiharbeit rückläufig. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Mai 2024 genauso wie die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im März und April 2024 jeweils um 20.000 Personen. Die Kurzarbeit nahm zur selben Zeit zu, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Juni 2024 waren 2,78 Millionen Personen als arbeitslos registriert. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich dadurch auf 6,0 %. Die Frühindikatoren deuten eine Fortsetzung dieses Trends an. Die Dynamik der steigenden Arbeitslosigkeit dürfte sich möglicherweise in den kommenden Monaten abschwächen.

Die Preise für Energierohstoffe sind kürzlich leicht gestiegen. Die Notierungen für Brent-Rohöl erhöhten sich im Juni 2024 gegenüber dem Vormonat Mai 2024 um mehr als 6 %. Der Preis pendelte sich bei 88 US-Dollar pro Fass ein. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf neue Förderkürzungen von einigen OPEC-Staaten und deren Partnern sowie zunehmende geopolitische Spannungen im Nahen Osten zurückzuführen. Die europäischen Großhandelspreise für Gas sind ebenfalls angestiegen. Die Gründe sind Bedenken hinsichtlich russischer Gaslieferungen nach Europa und eine hohe Nachfrage nach Flüssiggas aus Asien.

Die Inflationsrate in Deutschland verringerte sich im Juni 2024 moderat. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg gegenüber dem Vormonat leicht um 0,1 %. Im Vormonat Mai 2024 wuchs er um 0,2 %. Diese Entwicklung wurde durch fallende Energiepreise beeinflusst. Die Preise für unverarbeitete Nahrungsmittel und Industriegüter ohne Energie stiegen dagegen leicht an. Die Preisdynamik bei Dienstleistungen ließ deutlich nach. Die Jahresinflationsrate fiel von 2,8 % im Mai 2024 auf 2,5 % im Juni 2024. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Nahrungsmittel) sank geringfügig von 3,5 % auf 3,3 %. Trotz dieser leichten Entspannung wird erwartet, dass die Inflationsrate in den kommenden Monaten aufgrund hoher Ölpreisvolatilität und anhaltendem Lohnwachstum schwankend bleibt.

#### **4.2.2 Mietmarkt**

Der Markt für Wohnimmobilien in Mörfelden-Walldorf profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Großstädten im Umland wohnhaft zu werden. Mörfelden-Walldorf gehört zum südwestlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Mörfelden-Walldorf gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Mörfelden-Walldorf recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>ImmobilienScout</b>			
Mörfelden-Walldorf	Q2 2024	11,19 - 15,94 €/m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Kreis Groß-Gerau	Q2 2024	10,70 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Mörfelden-Walldorf	Q2 2024	12,18 - 17,35 €/m <sup>2</sup>	12,93 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete EFH
Kreis Groß-Gerau	Q2 2024	11,96 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Mörfelden-Walldorf	2024	7,76 - 28,09 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 12,50 €/m <sup>2</sup>
Mörfelden-Walldorf	2024	11,42 - 18,58 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 15,68 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Mörfelden-Walldorf	2024	14,64 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Mörfelden-Walldorf	2024	14,64 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Mörfelden-Walldorf	2023	13,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Mörfelden-Walldorf	2023	12,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Mörfelden-Walldorf	2024	10,98 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Mörfelden-Walldorf	2024	12,95 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Mörfelden-Walldorf	2024	15,20 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
<b>Capital Compass</b>			
Mörfelden-Walldorf	2016	9,53 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Mörfelden-Walldorf	2016	11,18 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Mörfelden-Walldorf	2016	9,71 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Mörfelden-Walldorf	2016	10,29 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	19,00 €	14,80 €	12,70 €	10,60 €
	gut	17,00 €	13,60 €	11,50 €	9,40 €
	mittel	16,00 €	12,40 €	10,90 €	8,70 €
	einfach	15,10 €	12,00 €	10,40 €	8,40 €
Anmerkung: Die Preise je m <sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Mörfelden-Walldorf verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in Mörfelden-Walldorf und Umgebung bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Doppelhaushälfte Mörfelden-Walldorf	Datum: 15.09.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 141,27 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.950,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 13,80 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 235 m <sup>2</sup> Baujahr: 2006 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
Reihenendhaus Weissdornweg 93 Langen	Datum: 15.09.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 100,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.500,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 15,00 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 440 m <sup>2</sup> Baujahr: 1964 Modernisierung: 2019 inkl. 1 Außenstellplatz
Reihenendhaus Lahnstr. 39a Flörsheim am Main	Datum: 15.09.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 137,81 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.430,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,38 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 182 m <sup>2</sup> Baujahr: 1998 Modernisierung: - inkl. 1 Außenstellplatz

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2023 rd. 529 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 1 Mrd. € eine Minderung von rd. 47 %.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1961 bis 2022, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m <sup>2</sup>	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Anzahl KV
Mörfelden-Walldorf	700,00	291,00	1983	130,00	3.969,00	26

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Landkreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	6.225,00 €	5.855,00 €	5.610,00 €	5.275,00 €
	gut	5.480,00 €	5.155,00 €	4.940,00 €	4.635,00 €
	mittel	4.955,00 €	4.680,00 €	4.465,00 €	4.200,00 €
	einfach	4.910,00 €	4.630,00 €	4.430,00 €	4.170,00 €
Anmerkung: Die Preise je m <sup>2</sup> Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 15.09.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Mörfelden-Walldorf bzw. im Landkreis Groß-Gerau auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2020	Q2 2024	+/- %
Mörfelden-Walldorf	3.768,00 €	4.301,00 €	14,15%
Landkreis Groß-Gerau	3.282,00 €	3.732,00 €	13,71%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenmittelhaus Mörfelden-Walldorf	Datum: 15.09.2024 Zimmer: 6 Wohnfläche: 130,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 549.000 € Wohnflächenpreis: 4.223 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 252 m <sup>2</sup> Baujahr: 1979 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
Reihenmittelhaus Mörfelden-Walldorf	Datum: 15.09.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 126,12 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 498.000 € Wohnflächenpreis: 3.949 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 219 m <sup>2</sup> Baujahr: 1970 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
Doppelhaushälfte Mörfelden-Walldorf	Datum: 15.09.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 131,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 519.000 € Wohnflächenpreis: 3.962 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 355 m <sup>2</sup> Baujahr: 1969 Modernisierung: - inkl. 3 Garagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Carport	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	7.500,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juli 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.04.2024; FPPE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juli 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 15.09.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 15.09.2024; Immobilienscout24.de Datenabruf am 15.09.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 15.09.2024; Engel & Völkers, Engelvoelkers.com Datenabruf am 15.09.2024; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 15.09.2024; Immoportal, Immoportal.de Datenabruf am 15.09.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 15.09.2024

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Reihenendhaus mit zwei Stellplätzen. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV bzw. der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit einer hohen Vergleichbarkeit handelt, haben der Sach- und Ertragswert jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.000 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Mörfelden-Walldorf
Gemarkung:	Walldorf
Zone:	420004
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.000 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

689 m <sup>2</sup>	x	1.000 €/m <sup>2</sup>	=	689.000 €
375 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	258.375 €
Rundungsbetrag			(-0,05 %)	-375 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>258.000 €</b>

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

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

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Mörfelden-Walldorf, Egelsbach, Langen	Mörfelden-Walldorf
Jahrgang:	2022 bis 2024	06.08.2024
Gebäudetypen:	Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	Reihenendhaus
Baujahr:	1990 bis 2020	ca. 2002
Wohnfläche:	100 bis 300 m <sup>2</sup>	127,65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	258 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	WEG, Volleigentum	WEG

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 13 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Lorscher Zehnt, Egelsbach	582.000 €	2009	278 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	4.732 €/m <sup>2</sup>
2	Auf der Rechten Wiese, Langen	701.450 €	2011	259 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	4.277 €/m <sup>2</sup>
3	Südliche Ringstraße, Langen	800.000 €	2017	455 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>	4.494 €/m <sup>2</sup>
4	An der Steinkaute, Langen	615.000 €	1999	341 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	4.393 €/m <sup>2</sup>
5	An der Pforte, Langen	735.000 €	1990	473 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	4.594 €/m <sup>2</sup>
6	Wormser Weg, Langen	616.140 €	1996	287 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	4.191 €/m <sup>2</sup>
7	An der Unterpforte, Mörfelden-Walldorf	602.000 €	2004	168 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	4.426 €/m <sup>2</sup>
8	An der Unterpforte, Mörfelden-Walldorf	506.000 €	2004	168 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	3.373 €/m <sup>2</sup>
9	Wilhelm-Umbach-Str., Langen	756.301 €	2004	425 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	4.423 €/m <sup>2</sup>
10	Hügelstraße, Langen	563.501 €	2001	1.430 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>	3.239 €/m <sup>2</sup>
11	Edith-Stein-Str., Langen	589.000 €	1998	415 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	4.531 €/m <sup>2</sup>
12	Corneliusstr., Mörfelden-Walldorf	548.000 €	1990	798 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	4.893 €/m <sup>2</sup>
13	Rouestraße, Mörfelden-Walldorf	650.001 €	2004	341 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	4.851 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	506.000 €	1990	168 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	3.239 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	800.000 €	2017	1430 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>	4.893 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	294.000 €	27	1262 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	1.654 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	635.723 €	2002	449 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	4.340 €/m <sup>2</sup>
	Median	615.000 €	2004	341 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	4.426 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis zum 1. Quartal 2024 wider.

<b>Eigenheime</b> (Stand 05/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Lorscher Zehnt, Egelsbach	4.732 €/m <sup>2</sup>	06.04.23 0,97	925 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH 0,95	4.361 €/m <sup>2</sup>
2	Auf der Rechten Wiese, Langen	4.277 €/m <sup>2</sup>	21.12.22 0,94	1.075 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,05	4.221 €/m <sup>2</sup>
3	Südliche Ringstraße, Langen	4.494 €/m <sup>2</sup>	18.02.22 0,96	950 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH + W 1,00	4.314 €/m <sup>2</sup>
4	An der Steinkaute, Langen	4.393 €/m <sup>2</sup>	14.04.23 0,97	1.100 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	4.261 €/m <sup>2</sup>
5	An der Pforte, Langen	4.594 €/m <sup>2</sup>	27.03.23 0,96	1.075 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,05	4.631 €/m <sup>2</sup>
6	Wormser Weg, Langen	4.191 €/m <sup>2</sup>	07.12.23 1,00	950 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH 0,95	3.981 €/m <sup>2</sup>
7	An der Unterpforte, Mörfelden-Walldorf	4.426 €/m <sup>2</sup>	11.05.22 0,93	850 €/m <sup>2</sup> 1,05	DHH 0,95	4.106 €/m <sup>2</sup>
8	An der Unterpforte, Mörfelden-Walldorf	3.373 €/m <sup>2</sup>	04.07.23 0,98	850 €/m <sup>2</sup> 1,05	DHH 0,95	3.297 €/m <sup>2</sup>
9	Wilhelm-Umbach-Str., Langen	4.423 €/m <sup>2</sup>	09.06.23 0,97	1.100 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH + W 1,00	4.290 €/m <sup>2</sup>
10	Hügelstraße, Langen	3.239 €/m <sup>2</sup>	21.06.23 0,97	950 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH + W 1,00	3.142 €/m <sup>2</sup>
11	Edith-Stein-Str., Langen	4.531 €/m <sup>2</sup>	30.03.23 0,96	950 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH 0,95	4.132 €/m <sup>2</sup>
12	Corneliusstr., Mörfelden-Walldorf	4.893 €/m <sup>2</sup>	06.09.22 0,93	775 €/m <sup>2</sup> 1,10	----- 1,00	5.006 €/m <sup>2</sup>
13	Rourestraße, Mörfelden-Walldorf	4.851 €/m <sup>2</sup>	28.11.22 0,94	1.000 €/m <sup>2</sup> 1,00	DHH 0,95	4.332 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	3.239 €/m <sup>2</sup>				3.142 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	4.893 €/m <sup>2</sup>				5.006 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	1.654 €				1.864 €/m <sup>2</sup>
	Median	4.426 €/m <sup>2</sup>				4.261 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	503 €				490 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	11,59%				11,78%
	Durchschnitt	4.340 €/m <sup>2</sup>				4.160 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	3.837 €				3.670 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	4.843 €				4.650 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

DHH = Vergleichsobjekt ist eine Doppelhaushälfte (kein Reihenendhaus wie das Bewertungsobjekt)

### Vergleichswert des Sondereigentums

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 4.160 €/m<sup>2</sup> zwischen 3.142 €/m<sup>2</sup> bis 5.006 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		4.160,00 €/m <sup>2</sup>
x ca. 127,65 m <sup>2</sup> Wohnfläche		<u>531.024,00 €</u>
	rd.	531.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-53.100,00 €
Vergleichswert des Sondereigentums		<u>477.900,00 €</u>
Rundungsbetrag (0,02 %)		<u>100 €</u>
<b>Vergleichswert des Sondereigentums</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>478.000,00 €</u></u></b>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		4.160 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		3.745 €/m <sup>2</sup>

## 5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

### 5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Doppel- und Reihenendhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 615 bis 1.180 €/m<sup>2</sup> BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.



**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände- und türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität mit 785 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q2 2024, Wohngebäude:						129,4
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:						70,8
129,4	/	70,8	x	100	=	182,8

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 2. Quartal 2024 beträgt somit 182,8 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
REH	260 m <sup>2</sup>	785 €/m <sup>2</sup>	182,8	17,00%	373.094,80 €
<b>Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen</b>					<b>373.094,80 €</b>

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 373.094,80 € ermittelt. Dies entspricht auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 260 m<sup>2</sup>) rd. 1.435 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

#### 5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	2002		Modernisierung unbekannt
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		48	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		22	Jahre
Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit:		2002	

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		373.094,80 €
zzgl. Hauseingangstreppe		750,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>373.844,80 €</u>
Neuherstellungskosten	<b>rd.</b>	<b><u><u>374.000,00 €</u></u></b>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 31,00 %.

Neuherstellungskosten		374.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	31,00 %	<u>-115.940,00 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten		<u>258.060,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		258.060,00 €
Rundungsbetrag		<u>-60,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>258.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	12.900,00 €
Rundungsbetrag		<u>100,00 €</u>
<b>Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>13.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		258.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>13.000,00 €</u>
		271.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>271.000,00 €</u></u></b>

**5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Bodenwert		258.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		271.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>529.000,00 €</b>

**5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung**

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser abgeleitet, die nach WEG aufgeteilt sind.

Eine Untersuchung nach Unterschieden bei den Wohnflächenpreisen von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften im Wohnungseigentum nach WEG und im Realeigentum hat keine signifikanten Abweichungen feststellen können. Aus diesem Grund wird in dieser Bewertung der Sachwertfaktor für Realeigentum verwendet.

Dem Immobilienmarktbericht 2024 sind Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu entnehmen. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 550.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,18. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,15.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt ohne Berücksichtigung der Sonderwerte mit rd. 4.144 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenhäuser belief sich beim aufgeführten Sachwertfaktor bei einer Spanne von 2.270 bis 7.390 €/m<sup>2</sup> auf 4.220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		529.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-53.100,00 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung		475.900,00 €
Rundungsbetrag	(0,02 %)	100 €
<b>Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung</b>	<b>rd.</b>	<b>476.000,00 €</b>

Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.144 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.729 €/m <sup>2</sup>

## 5.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

### 5.5.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen vollständig von einem Miteigentümer eigengenutzt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel sowie Auszug eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für das Reihenendhaus 12,00 €/m<sup>2</sup> und für die beiden Außenstellplätze jeweils 30,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.591,80 €.

### 5.5.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

#### Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 351 €/WE und 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus	13,80 €/m <sup>2</sup>
Außen-STP	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.969,57 € bzw. 10,31 % des Jahresrohertrages.

#### Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 382,04 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.794,61 € bzw. 14,63 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 21,89 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,82 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

### 5.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenendhaus mit zwei Stellplätzen in guter Wohnlage der Stadt Mörfelden-Walldorf im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,90 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 27,85 (rd. 4.168 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 28,6 (4.030 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 23,4 bis 33,8.

#### 5.5.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **19.102,00 €**  
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	351 €/WE	=	351,00 €
Außen-STP	2 STP	x	46 €/STP	=	92,00 €
					443,00 €

###### Instandhaltungskosten

Wohnhaus	13,80 €/m <sup>2</sup>	x	127,65 m <sup>2</sup>	=	1.761,57 €
Außen-STP	104,00 €/STP	x	2 STP	=	208,00 €
					1.969,57 €

###### Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	382,04 €
					382,04 €

###### Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €
					0,00 €

---

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (14,63 % v. JRoE) **-2.794,61 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **16.307,39 €**

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

2,50 %	von	258.000,00 €	=	-6.450,00 €
--------	-----	--------------	---	-------------

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **9.857,39 €**

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 48 Jahre  
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %  
Barwertfaktor: 27,77

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

9.857,39 €	x	27,77	=	273.739,72 €
------------	---	-------	---	--------------

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen		273.739,72 €
-----------------------------------	--	--------------

Bodenwert		258.000,00 €
-----------	--	--------------

531.739,72 €

Rundungsbetrag	(0,05 %)		260,28 €
----------------	----------	--	----------

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **532.000,00 €**

**Sonderwerte** **-53.100,00 €**

Rundungsbetrag	(0,02 %)		100,00 €
----------------	----------	--	----------

**Ertragswert** **479.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		4.168 €/m <sup>2</sup>
---	--	------------------------

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		3.752 €/m <sup>2</sup>
--	--	------------------------

## 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### - Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Besichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 531.000,00 €

Sicherheitsabschlag 10 % vom Verkehrswert -53.100,00 €

**Sicherheitsabschlag 10 % vom Verkehrswert rd. -53.100,00 €**

**Sonderwert gesamt rd. -53.100,00 €**

## 7 Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### Verkehrswert

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Reihenendhäuser zur Eigennutzung käuflich erworben. Aufgrund der Qualität der Bewertungsdaten bildet für die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Sach- und Ertragswert stützen jeweils den Verkehrswert.

Vergleichswert	478.000,00 €
Sachwert	476.000,00 €
Ertragswert	479.000,00 €

### Verkehrswert per 06. August 2024

**478.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: vierhundertachtundsiebzigttausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert

Verkehrswert/Wohnfläche	3.745 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.745 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	3.729 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	3.752 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,02 -fach
Bodenwertanteil	53,97 %

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li><li>- positive Bevölkerungsprognose</li><li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mörfelden-Walldorf</li><li>- hohes Immobilienpreisniveau in Mörfelden-Walldorf</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine Innenbesichtigung</li><li>- Zustand der Innenräume unbekannt</li><li>- Sondereigentum nach WEG</li><li>- leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft</li><li>- leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote</li><li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li></ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li><li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland)</li><li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten</li><li>- Mietsteigerungspotential</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklung der weiteren Klima-</li><li>- gesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li></ul>

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Den Bewertungsunterlagen nach wird das Bewertungsobjekt von einem der beiden Miteigentümer eigengenutzt.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

### - Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

### - Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

### - Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

### - Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

### - Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

**Ertrags- und Flächenaufstellung**

Zinssatz Overrent	2,50 %
Zinssatz Underrent	2,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

lfd. Nr.	Nutzflächen	Mießer	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						vermietet	frei	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Eigennutzer	Wohnhaus	UG-DG		127,65	V		12,00	144,00	18.381,60	12,00	144,00	18.381,60	0,00					0,00
2	Eigennutzer	Außenstellplatz	EG		2	V		30,00	360,00	720,00	30,00	360,00	720,00	0,00					0,00

\* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	frei	Gesamt	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	inklusive p.a. Leerstand p.a.	Gesamt	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	Gesamt
127,65	127,65	0,00	127,65	18.381,60	0,00	18.381,60	18.381,60	18.381,60
2	2	0	2	720,00	0,00	720,00	720,00	720,00
19.101,60	19.101,60	0,00	19.101,60	19.101,60	0,00	19.101,60	19.101,60	19.101,60

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	frei	Gesamt	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	inklusive p.a. Leerstand p.a.	Gesamt
2	2	0	2	720,00	0,00	720,00
19.101,60	19.101,60	0,00	19.101,60	19.101,60	0,00	19.101,60

Gesamt	Gesamt	Gesamt
19.101,60	19.101,60	19.101,60

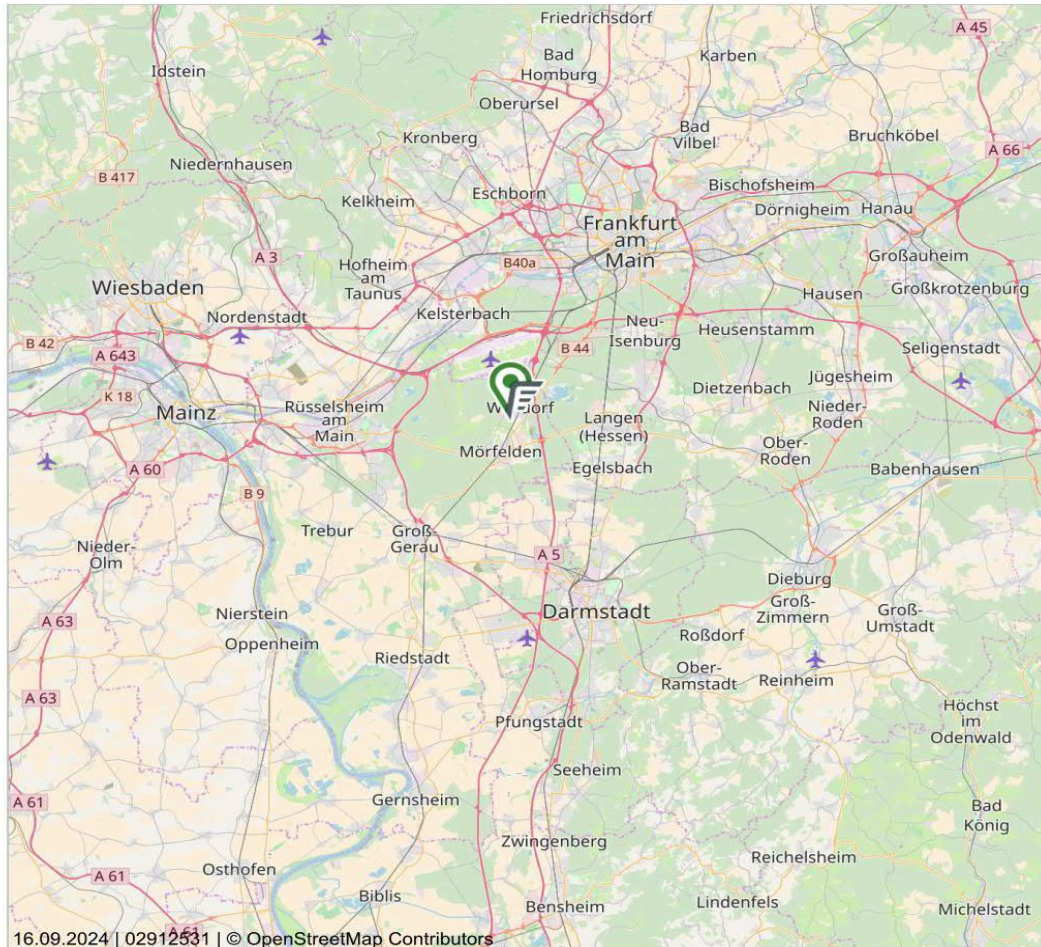
Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sonderenträge:	0,00
<b>Gesamtbarwert der Differenzenträge:</b>	<b>0,00</b>



# Übersichtsplan

## Übersichtskarte on-geo

64546 Mörfelden-Walldorf, Savoyen-Ring 19



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000  
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02912531 vom 16.09.2024 auf [www.geoport.de](http://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

# Stadtplan

**Stadtplan on-geo**  
64546 Mörfelden-Walldorf, Savoyen-Ring 19



16.08.2024 (10:14:20) | © GeoBrosMap Contributors

Maßstab (in Normaleinstellung): 1:10.000  
Maßstabgröße: 1.760 px x 1.280 px

**Wichtiger Hinweis:** Die hier dargestellten Informationen sind ausschließlich für den Zweck der Darstellung der räumlichen Lage der Liegenschaft im Stadtplan vorgesehen. Sie sind keine verbindliche Darstellung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft und sind nicht für die Beurteilung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft geeignet. Die hier dargestellten Informationen sind ausschließlich für den Zweck der Darstellung der räumlichen Lage der Liegenschaft im Stadtplan vorgesehen. Sie sind keine verbindliche Darstellung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft und sind nicht für die Beurteilung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft geeignet.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von GeoBrosMap und stellt gemäß der Open Data License keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Darstellung dar. Die hier dargestellten Informationen sind ausschließlich für den Zweck der Darstellung der räumlichen Lage der Liegenschaft im Stadtplan vorgesehen. Sie sind keine verbindliche Darstellung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft und sind nicht für die Beurteilung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft geeignet.

Bei allen weiteren Informationen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter.

**Verantwortlich:**  
GeoBrosMap - GeoBrosMap GmbH

 Dieses Dokument wurde am 06. August 2024 um 10:14:20 Uhr erstellt. Die hier dargestellten Informationen sind ausschließlich für den Zweck der Darstellung der räumlichen Lage der Liegenschaft im Stadtplan vorgesehen. Sie sind keine verbindliche Darstellung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft und sind nicht für die Beurteilung der tatsächlichen Lage der Liegenschaft geeignet.

Seite 1

## Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

64546 Mörfelden-Walldorf, Savoyen-Ring 19



Orthophoto des Plattenbaus (1:10.000)  
Kartenanlage 2017 bis 2018



Das Orthophoto ist ein georeferenziertes Luftbild, das durch eine orthorektifizierte Luftaufnahme entsteht. Es zeigt die tatsächliche Landschaft und Gebäude ohne Verzerrungen durch die Projektion. Die Genauigkeit des Orthophotos ist von der Qualität der Luftaufnahme und der Genauigkeit der Georeferenzierung abhängig. Die Orthorektifizierung erfolgt durch eine spezielle Software, die die Verzerrungen durch die Projektion entfernt. Die Orthorektifizierung ist ein wichtiger Schritt bei der Erstellung von Karten und GIS-Daten. Die Orthorektifizierung ist ein wichtiger Schritt bei der Erstellung von Karten und GIS-Daten.



Das Orthophoto ist ein georeferenziertes Luftbild, das durch eine orthorektifizierte Luftaufnahme entsteht. Es zeigt die tatsächliche Landschaft und Gebäude ohne Verzerrungen durch die Projektion. Die Genauigkeit des Orthophotos ist von der Qualität der Luftaufnahme und der Genauigkeit der Georeferenzierung abhängig. Die Orthorektifizierung erfolgt durch eine spezielle Software, die die Verzerrungen durch die Projektion entfernt. Die Orthorektifizierung ist ein wichtiger Schritt bei der Erstellung von Karten und GIS-Daten.

Seite 1









### Grundriss



**Fotos**



## **Haftungsausschluss**

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

## Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.