

GUTACHTEN

W-25-035-1F-03

vom 21.08.2025

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 71 – im 6.Obergeschoss (OG)

auf dem Grundstück

64546 Mörfelden-Walldorf, Schwarzwaldstraße 25-29



Gutachter/in: Daniel Kalisch, M. Sc.

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

Aktenzeichen: 24 K 15/25

Verkehrswert(ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 289.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 12.05.2025

Beschreibung: 2-Zimmer-Eigenbenswohnung mit ca. 102 m² Wfl. im
6. OG mit Kellerraum in einem ca. 1984 erbauten
Mehrfamilienhaus.

Region Rhein/Main
Niederlassung Frankfurt
Dreieichstr. 59
60594 Frankfurt/Main
Tel.: 0 69/69 59 88 83
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

S. Kraus
Geschäftsführerin

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

UST.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTlung	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Ermittlung der Wohnfläche
- Anhang 4 Außenaufnahmen
- Anhang 5 Auszug aus dem Aufteilungsplan (ursprünglich)
- Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Objekt** Eigentumswohnung
 Schwarzwaldstraße 25-29
 64546 Mörfelden-Walldorf
- 1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Groß-Gerau
 Europaring 11-13
 64521 Groß-Gerau

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Groß-Gerau (Aktenzeichen: 24 K 15/25) vom 21.02.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 25.02.2025:

- Amtsgericht Groß-Gerau
- Grundbuch von: Walldorf
- Grundbuch Blatt Nr.: 3868

2.268 / 100.000 Miteigentumsanteilan dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Walldorf	7	341	Hof- und Gebäudefläche, Schwarzwaldstraße 25-29	4.567
Summe - lfd. Nr. 1					4.567

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 71 bezeichneten Wohnung im 6. Obergeschoß und dem dazugehörigen Keller.

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Walldorf, bestehend in dem Recht, die auf dem belasteten Grundstück errichtete Wasserleitung zu belassen und das Grundstück zum Zwecke der erforderlichen Arbeiten zu betreten.

Lfd. 8 – Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Groß – Gerau – Vollstreckungsgericht, 24 L 5/24)

Lfd. 9 – Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß – Gerau – Zwangsversteigerungsgericht, 24 k 15/25)

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt in diesem Fall lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

1.5. Ortsbesichtigung 12.05.2025

1.6. Wertermittlungsstichtag 12.05.2025

1.7. Qualitätsstichtag 12.05.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Aufteilungsplan

Schriftliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulistenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte (einschl. Auszug aus der Kaufpreissammlung) vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:

- Protokolle der Eigentümersammlungen
- Höhe der Rückstände im Hausgeldkonto
- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Aufmaß

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Stadt	Mörfelden-Walldorf (rd. 34.000 Einwohner)
Ortsteil	Walldorf (rd. 16.000 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt im Ortskern eines Wohngebietes. Die nähere Umgebung ist sowohl von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern als auch von kleineren Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Anliegerstraße. Die nächste Bundesstraße B 44 ist rd. 2 km entfernt. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 5 ist rd. 6 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle kann fußläufig in 2 Gehminuten erreicht werden. Der nächste Regional-Bahnhof befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung in Walldorf (Hessen) und bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main. Die Entfernung zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main beträgt ca. 15 km.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von 10 bis 15 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	In Mörfelden-Walldorf vorhanden

Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von 10 Gehminuten vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 11 km entfernt.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen befinden sich in Mörfelden-Walldorf. Universitäten und Hochschulen befinden sich in Frankfurt am Main und Mainz.
Arbeitsplätze	Sind vor Ort eingeschränkt vorhanden Ein erweitertes Angebot besteht in den Städten Groß-Gerau und Frankfurt am Main.
Kultur/Freizeit	In der Stadt Mörfelden-Walldorf ist ein Kultur- und Freizeitangebot vorhanden. Ein erweitertes Kultur- (u.a. Theater, Museen) sowie Freizeitangebot (u.a. Sport, Schwimmbäder) befindet sich in der Stadt Frankfurt am Main.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 16.04.2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.2 „Stadt Walldorf Bebauungsplan 4 Parothchen“.

Dieser gibt nachfolgende Festsetzungen vor:

- Reines Wohngebiet
- 8 Vollgeschosse (zwingend)
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 1,2

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt wird.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 15.04.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).

Gemäß Schreiben der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 22.04.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanalbaukosten).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulisten Laut Auskunft der Kreisverwaltung Groß-Gerau vom 16.04.2025 sind keine Baulisten eingetragen.

Wohnungs- und miet-

rechtliche Bindungen Keine, die Wohnung war leerstehend

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Laut E-Mail vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 24.04.2025 liegen keine denkmalschutzrechtlichen Belange vor.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.04.2025 keine Altlasten bekannt.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung teilte mit Schreiben vom 15.04.2025 mit, dass für die betreffende Wohnung

- demnächst keine Sonderumlagen geplant sind
- Hausgeldrückstände bestehen

Gemäß des letzten Protokolls der WEG für das Jahr 2024 der Eigentümerversammlung sind, außer der Instandsetzung irreparabler Fenster, keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen seitens der WEG geplant.

Weitere wertrelevante Einflüsse waren anhand der zum Bewertungsstichtag vorliegenden WEG-Protokolle (zuletzt vom Juni 2024) nicht erkennbar.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zufahrung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale(§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Die Grenzen sind augenscheinlich geregelt. Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskartenicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort sind keine für die Lage untypischen Immissionen erkennbar.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist teilweise durch Hecken und Sträucher eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Wege und Zufahrten sind befestigt.
Anpflanzungen	Nicht bebaute und befestigte Flächen sind mit Rasen bzw. Grünanlagen, Strauchwerk und Baumbestand gestaltet.
Einstellplätze	Im öffentlichen Raum stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten (KG), achtgeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss (OG).

5.2. Baubeschreibung

Objektart 2-Zimmer-Wohnung - Nr. 71 gemäß Teilungserklärung – im 6. OG mit zugehörigem Kellerraum

Baujahr Ca. 1984

Sanierung/

- Modernisierung
- 1996 und 2000 (teilweise) Fenster erneuert
 - 2002 Dacheindeckung erneuert
 - 2016 Aufzugsanlage modernisiert
 - 2020 Heizung erneuert

Grundrissgestaltung/

Raumaufteilung KG: Kellerraum

6. OG: Flur, Diele, Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Abstellkammer, Bad, Gäste-WC und zwei Balkone

Wohnfläche Rd. 102 m² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Keller Vollkeller

Außenwände Massiv

Fassade Putz

Innenwände Massiv, bzw. Leichtbauwände

Decken Massiv

Dach Flachdach mit Bitumenschweißbahn

Treppen Massiv mit Natursteinfliesten

Ausstattung

Fußböden	Laminat, Fliesen
Oberfläche Decke	Putz und Anstrich
Oberfläche Innenwand	Putz und Anstrich
Türen	Holzfurniertüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Holzfenster (aus dem Ursprungsbaujahr), ein Fenster mit manuell bedienbaren Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz verlegt
Sanitärinstallation	Bad mit Einbaubadewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Boden- und Wandfliesen raumhoch Gäste- WC mit Waschbecken und Toilette
Heizungsinstallation	Hybridheizung mit Gas- und Ölfeuerwertkessel mit zentraler Warmwasseraufbereitung, bauahrestypische Heizkörper
Sonstiges	---
Werthaltige Bauteile	Zum Gebäude gehörende Aufzugsanlage und Laubengänge

5.3. Zum Bewertungsgegenstand gehörend

Zwei Balkone und ein abgeschlossener Kellerraum

5.4. Energieausweis

Gemäß vorliegendem Energieausweis vom 02.02.2019 (verbrauchsorientiert), hat das Gebäude die Energieeffizienzklasse D.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem dem Bau-
jahr und Modernisierungszeiträumen entsprechend einfa-
chen Zustand. Es sind altersbedingte Abnutzungen und
Gebrauchsspuren vorhanden, die im Verlauf einer üblichen
Nutzung entstanden sind.

Die Ausstattung, insbesondere im Sanitärbereich, ent-
spricht einem einfachen Standard.

Insgesamt zeigt sich ein erkennbarer Instandhaltungsrück-
stau, wobei keine gravierenden baulichen Mängel festge-
stellt wurden.

Eine weitergehende Würdigung des Zustandes erfolgt unter
Punkt 7.4. des Gutachtens.

6. WERTERMITTlung

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **91.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **305.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **312.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES(§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von **312.000 €** entspricht einem Wert von **3.060 €/m² Wohnfläche**.

Im Immobilienmarktbericht Südhesse 2024 (Berichtsjahr 2023) des unter anderem für den Bereich Groß-Gerau zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurden Gebäudefaktoren veröffentlicht.

Für Wohnungseigentum

- ohne Kfz-Stellplätze
- in Hochhäusern oder Wohnblocks mit mindestens 50 Wohneinheiten
- im Wiederverkauf in Südhesse

unter Berücksichtigung des gesamten Bodenrichtwertbereichs ab 800 €/m² ist ein Gebäudefaktor (Vergleichsfaktor) von ca. **3.192 €/m² Wfl.** (Spanne von 1.930 €/m² Wfl. bis 6.279 €/m²Wfl.) veröffentlicht worden.

Der ermittelte Gebäudefaktor liegt leicht über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert. Unter Berücksichtigung des Baujahres und insbesondere der Wohnfläche des Bewertungsobjektes wird dies als plausibel erachtet.

Eigene Recherchen

Gemäß einer eigenen Recherche zu Angebotspreisen für zum Verkauf stehende Eigentumswohnungen (Quelle: GeoMap, Angebotszeitraum März 2024 bis April 2025) lag der durchschnittliche Angebotspreis bei **3.104 €/m² Wfl.**

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2024/2025 weist für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) in Frankfurt am Main – Umland folgenden Kaufpreis aus:

- mittlerer Wohnwert: 3.000 €/m² Wfl.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 305.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Für den unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Instandhaltungsrückstand wird ein marktgerechter Wertabschlag – der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist, vom Vergleichswert zwischen 5 % und 10 %, i.M. 7,5 % in Abzug gebracht.

Nach Wertabschlag ergibt sich daraus nachfolgender Verkehrswert von

312.000 € (100 - 7,5)% = 288.600 €, entspricht rund 289.000 €

7.5. Verkehrswert

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

289.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch M. Sc.
Ö.b.u.v. Sachverständiger

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung				
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	4.567		4.567	
Bodenrichtwert in €/m ²	875			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Anangepasster BRW in €/m ²	875			
Bodenwertanteil rentierlich rd.	3.996.125 €		3.996.125 €	3.996.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				3.996.000 €
Bodenwert anteilig	2.268 / 100.000			90.629 €
Bodenwert anteilig gerundet				91.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte:

875 €/m² - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche – Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Bei der Bodenwertermittlung wird dem ausgewiesenen Bodenrichtwert gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone übereinstimmt.

A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§27 –34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag				
Berechnung:	102 m ² x 11,25 €/m ² =	1.147,50 €		
	12 Monate x	1.147,50 €		13.770 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltungskosten:				
102 m ² x 13,75 €/m ² =	1.403 €	:	10,19%	
Verwaltungskosten:				
1 Einheit x 420 €/Einh. =	420 €	:	3,05%	
Mietausfallwagnis		:	2,00%	
Nicht umlagefähige Betriebskosten		:	0,50%	
Modernisierungsrisiko		:	0,00%	
Bewirtschaftungskosten insgesamt		:	15,74%	
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	13.770 € x 15,74%	=	2.167 €	
= Jahresreinertrag				11.603 €
Liegenschaftszinssatz in %:			2,10	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:			30 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:			22,09	
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)			91.000 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	91.000 € x 2,10%	=	1.911 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen		=		9.692 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	9.692 € x 22,09		214096,28	
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von				91.000 €
Vorläufiger Ertragswert				305.096 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				305.000 €

Mietansatz

Die Wohnung befindet sich im Leerstand. Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale wird eine marktübliche Miete von 11,25 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht.

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:**Eigene Recherchen**

Gemäß einer Auswertung von Angebotsmieten vergleichbarer Wohneinheiten in Mörfelden-Walldorf und Umgebung (Angebotszeitraum 06/2024 bis 07/2025) lag die durchschnittliche Angebotsmiete

bei 11,82 €/m² Wfl..

IVD-Preisspiegel

Bestandswohnung (Wiedervermietung/ Neuvertragsmiete)

bei 10,00 €/m² Wfl., mittlerer Wohnwert

bei 11,75 €/m² Wfl., guter Wohnwert

Immobilienmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschuss

bei 10,55 €/m² Wfl. unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertbereiches und Baujahr

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Berichtsjahr 2023) des unter anderem für den Bereich Groß-Gerau zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwertewurde für Eigentumswohnungen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,1 % ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer zum veröffentlichten mittleren Zinssatz in Ansatz gebracht.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§24- 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum von dem zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte u.a. für den Landkreis Groß-Gerau eingeholt.

Hierzu wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Kaufzeitraum: von 2024 bis 2025
- Wohnfläche: von 43 bis 76 m²
- Baujahr: von 1955 bis 2000
- Nutzung: Wohnung

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 11 nicht anonymisierte Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden u.a. das Kaufdatum, die Lagebezeichnung, der Kaufpreis (absolut und je m² Wfl.), die Miteigentumsanteile, der Gebäudetyp, die Anzahl der Einheiten im Gebäude, das Baujahr, die Standardstufe (nur teilweise), die Wohnfläche und Informationen zum Bodenrichtwert mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen, welche bereits um PKW-Stellplätze wie Garagen sowie Inventar bereinigt sind, haben 5 Vergleichsobjekte eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet eingestuft.

Die herangezogenen Vergleichspreise wurden unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes, teilweise mithilfe veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbereich Südhessen 2024, in folgenden Merkmalen angepasst:

- zeitliche Preisentwicklung seit dem Verkaufszeitpunkt
- Bodenrichtwertniveau
- Wohnfläche

Die zugrunde liegenden Kauffälle und deren Auswertung sind in der folgenden Tabelle dargelegt:

Nr.	1. Datum	2. BRW in €/m ²	3. Wfl. in m ²	Preis in €	Preis in €/m ² Wfl.	Zu 1. Index	Zu 2. Boden- richtwert	Zu 3. Wohn- fläche	kumulierter Anpassungs- faktor	Angepasster Wert zum in €/m ² Wfl.
1	Nov. 24	875	60	210.000	3.500	0,94	1,00	0,94	0,88	3.080
2	Apr. 24	925	101	300.000	2.970	0,97	0,95	1,00	0,92	2.732
3	Mai. 24	775	91	244.000	2.681	0,97	1,13	0,99	1,09	2.922
5	Nov. 24	925	94	309.000	3.287	0,96	0,95	1,00	0,91	2.991
6	Nov. 24	775	80	275.000	3.438	0,96	1,13	0,96	1,04	3.576

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 2.637 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 3.483 €/m² Wfl.. Es ergibt sich somit ein mittlerer Vergleichswert für die Eigentumswohnung in Höhe von 3.060 €/m² Wfl..

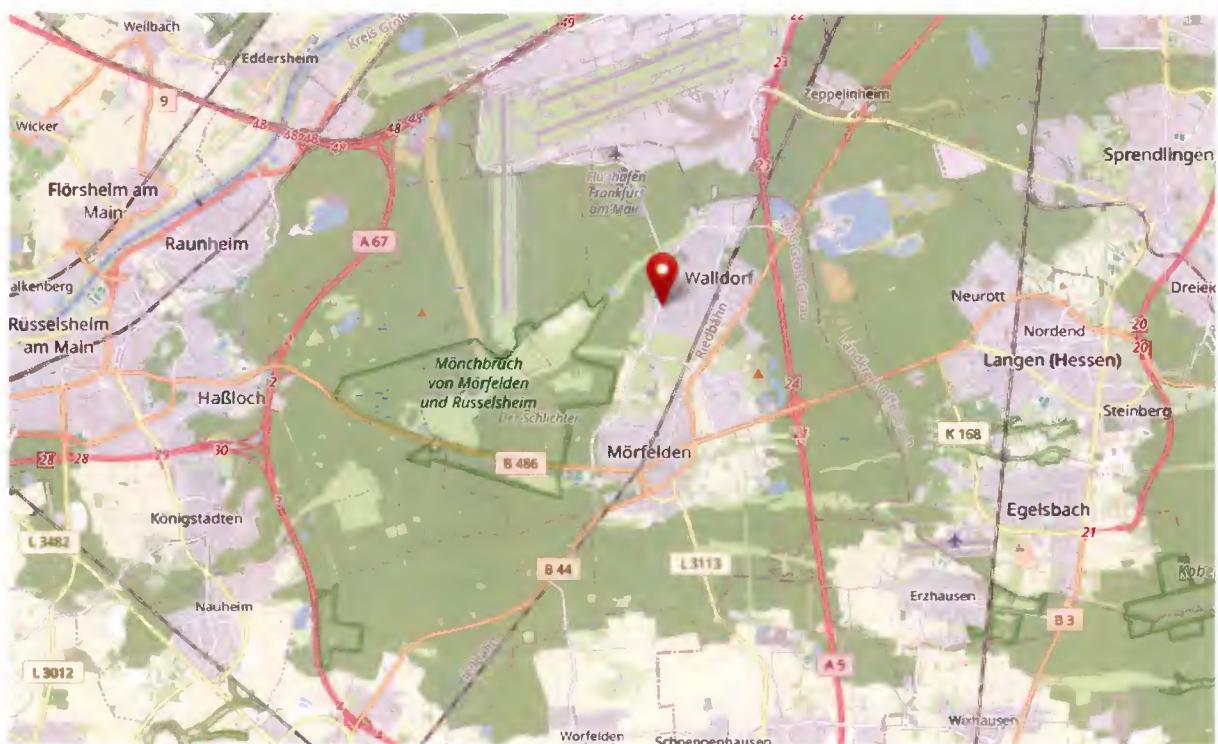
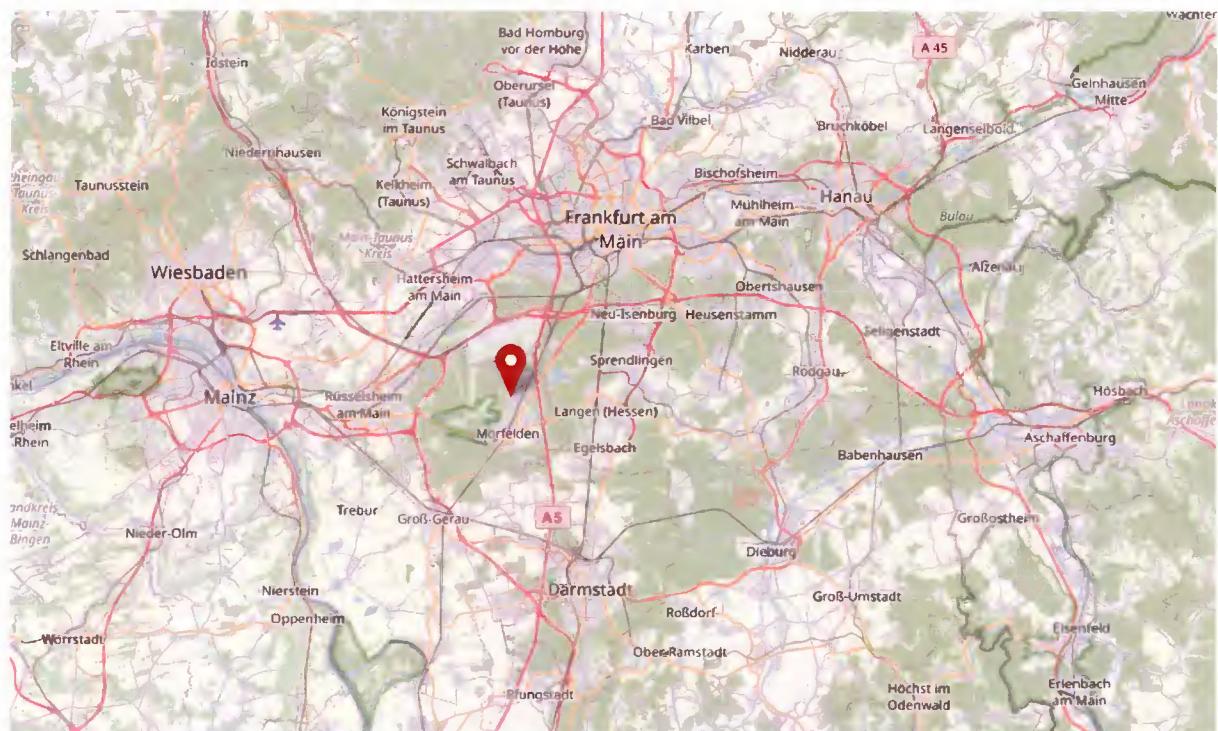
Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

rd. 102 m² Wfl. x 3.060 €/m² Wfl. = 312.120 €

rd. 312.000 €

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

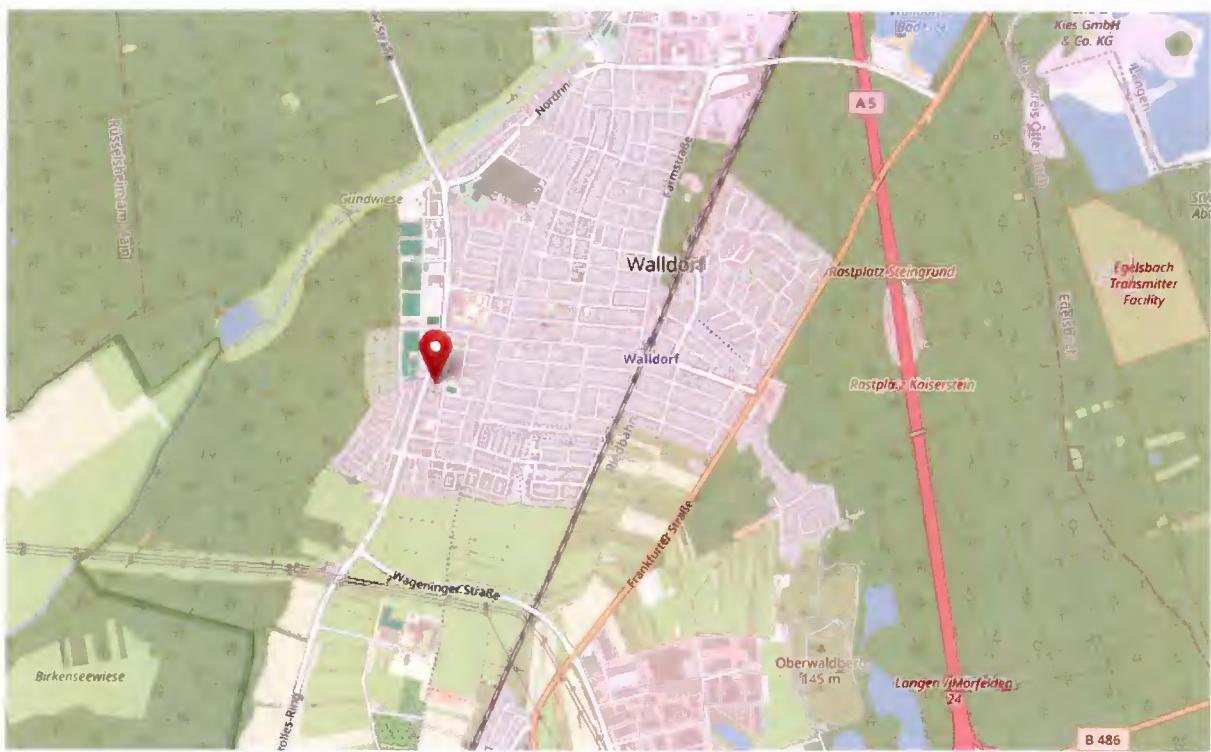
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

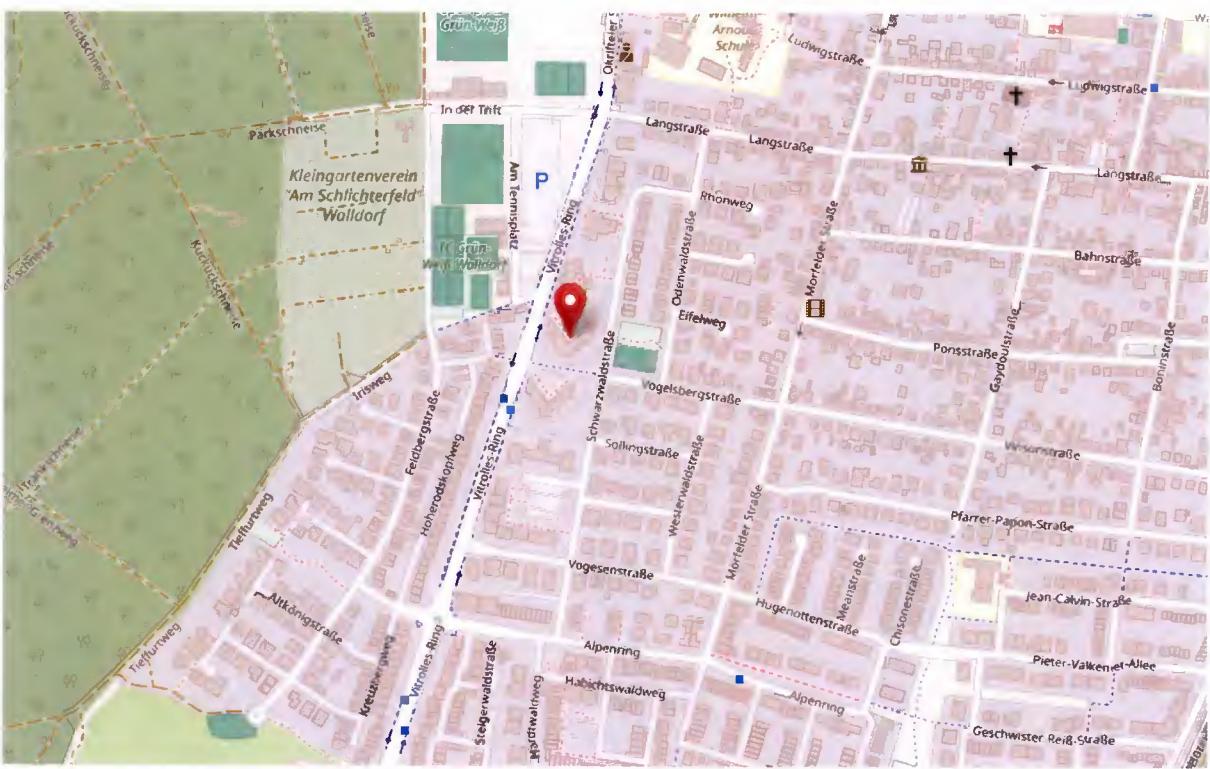
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

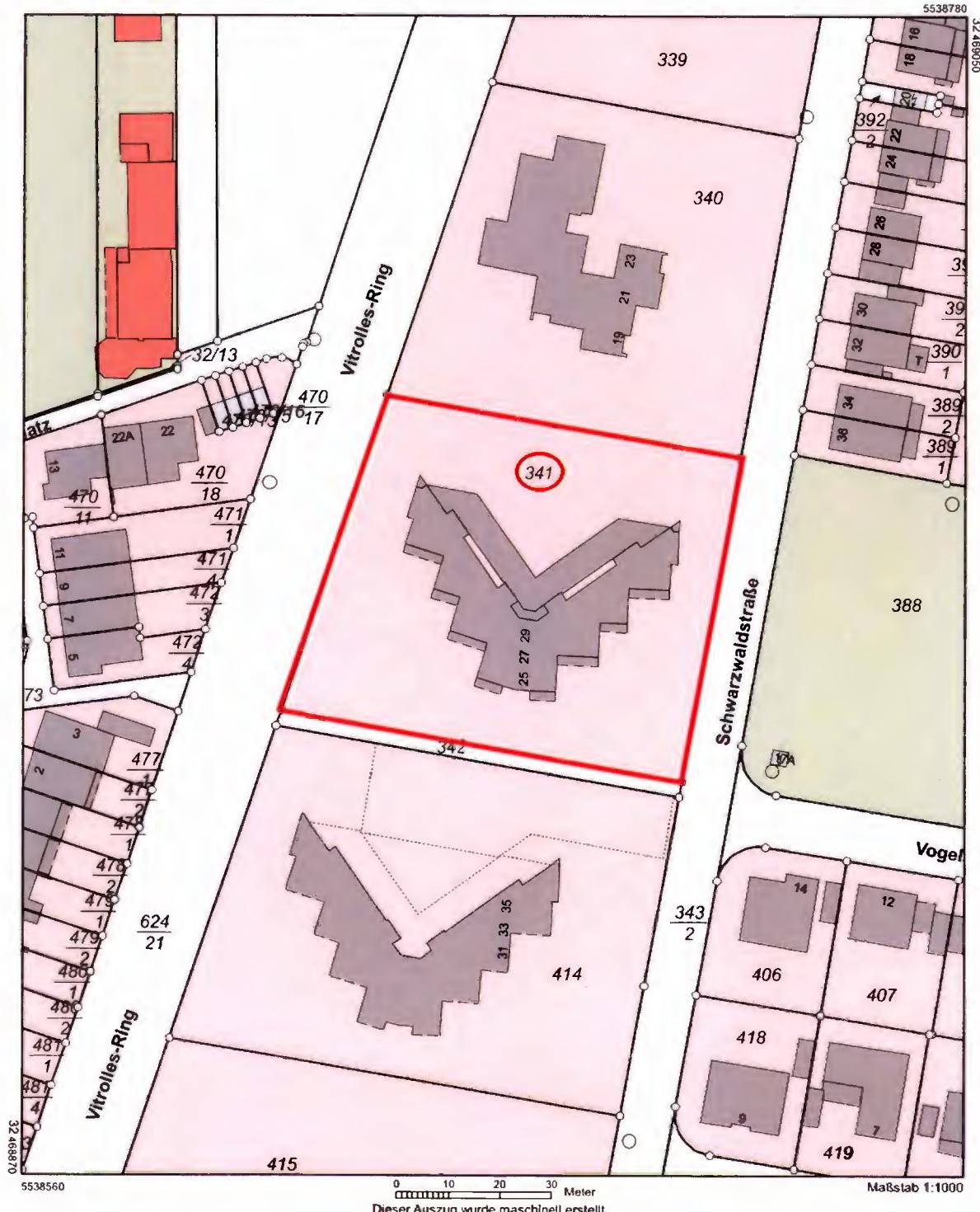
Flurstück: 341
Flur: 7
Gemarkung: Walldorf

Gemeinde: Mörfelden-Walldorf
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 09.04.2025
Antrag: 202871232-1
AZ: W-25-035-1F-03



A3 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung		Wohnfläche in m ²
Wohnung Nr. 71 Im 6.OG		
Flur		7,68
Diele		2,02
Wohn-/Essbereich		46,20
Küche		7,31
Schlafzimmer		15,09
Abstellkammer		3,54
Bad		10,61
Gäste-WC		2,22
1. Balkon (groß)	zu 50 %	5,88
2. Balkon (klein)	zu 50 %	1,09
Summe		101,64
Summe gerundet		102

Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes ermittelt und stimmt mit der Angabe in der Teilungserklärung überein.

A 4 Außenaufnahmen

Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Vorgarten



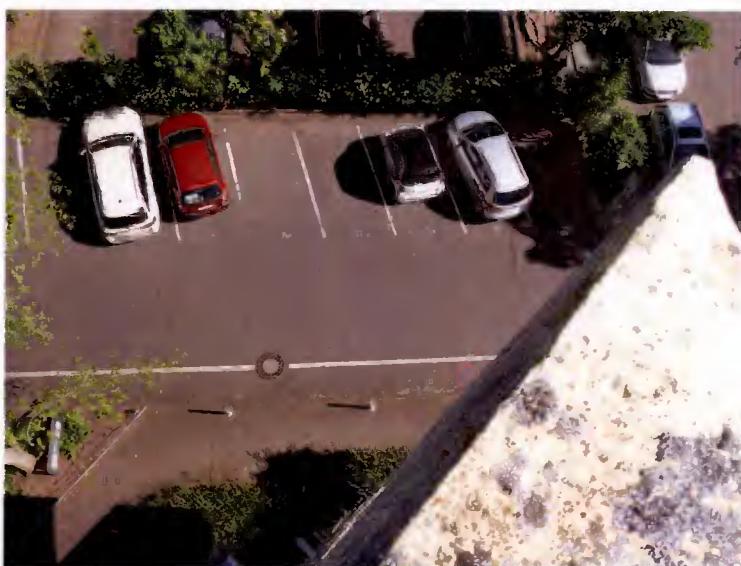
Zugang zum Haus



Treppenabgang zum UG - Fahr-
radabstellbereich



Zugang zur WE 71 - 6. OG,
nordöstliche Ecke (äußerste
rechte Seite)



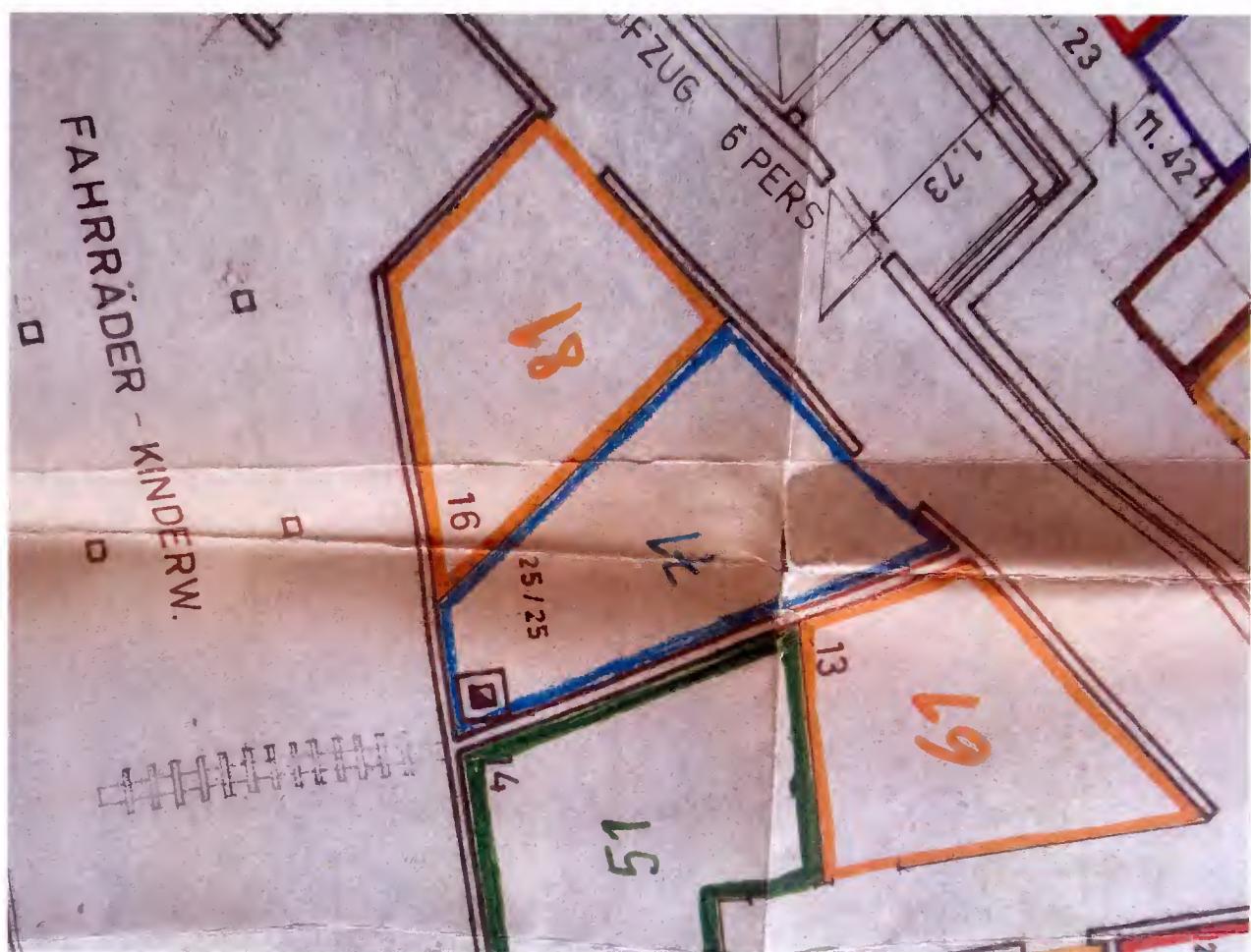
Blick von oben auf Stellplätze

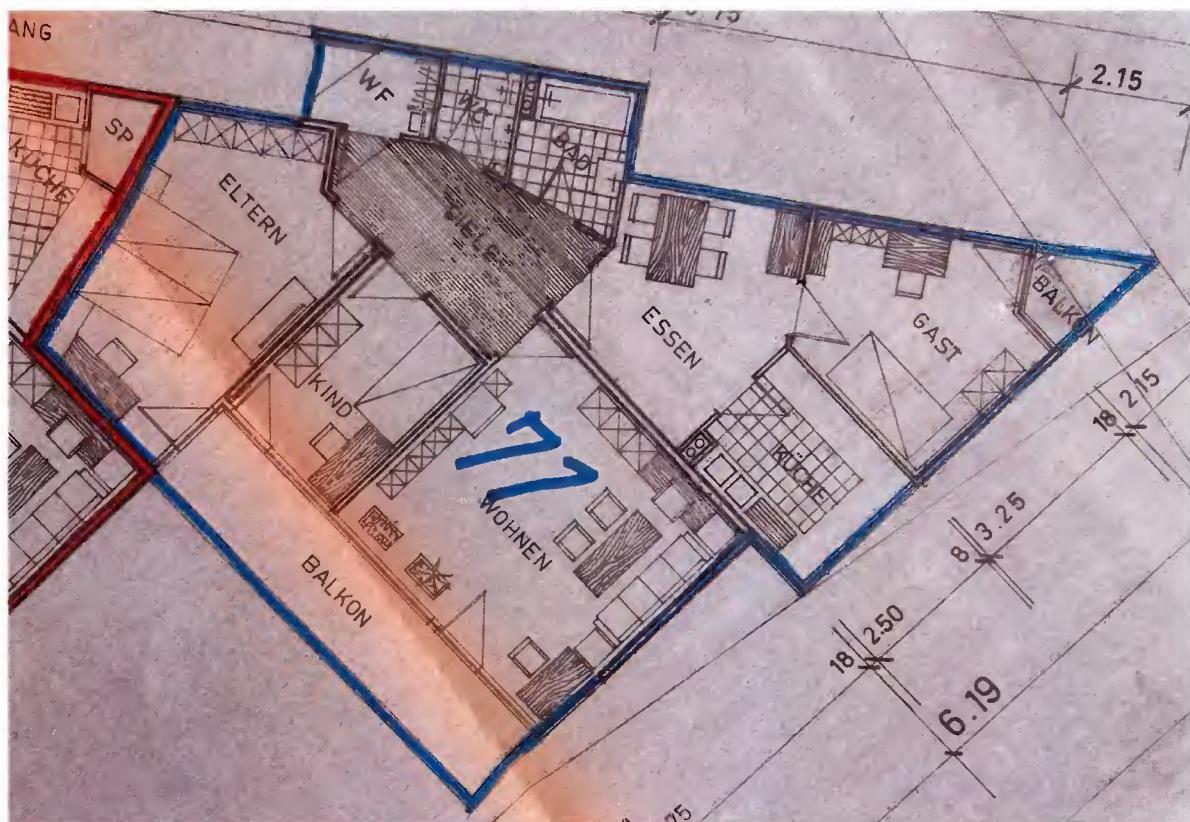


Straßenflucht Richtung Norden
(Schwarzwaldstraße)



Straßenflucht Richtung Norden
(Schwarzwaldstraße)

A 5 Auszug aus dem Aufteilungsplan (ursprünglich)**A 5.1 Grundriss Kellergeschoss – Kellerraum Nr. 71**

A 5.2 Grundriss 6. Obergeschoss – Wohnung Nr. 71

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebauete Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend überein-

stimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 3.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstücksermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS-Informationen“ (Selbstverlag)