



Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Speicherstraße 11
60327 Frankfurt am Main.

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)

svbmetzger@t-online.de

Tel. 069 – 2001 4315
0179 – 203 419 0

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Beschluss:	24 K 24/25
Ort:	64521 Groß-Gerau
Straße:	Mainzer Straße 38a
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 17 mit TG-Stellplatz DP 10
Verkehrswert:	295.000.- €
Wertermittlungstichtag:	20. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	20. Mai 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	26. Mai 2025
Fertigung:	Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen des Gutachtens	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7-8
3.	Beschreibung des Grundstücks/ Bewertungsobjekts	9-20
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	21-37
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	38-39
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	40-42
7.	Ermittlung des Bodenwerts	43-45
8.	Ermittlung des Ertragswerts	46-52
9.	Ermittlung des Vergleichswerts	53-56
10.	Zusammenstellung der Vergleichsdaten	57
11.	Verkehrswert	58

Anmerkungen für das Gericht

- Es sind Mieter vorhanden
- Es gibt eine WEG-Verwaltung
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Es besteht soweit beim Ortstermin ersichtlich, kein Verdacht auf Hauschwamm
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen (Baulasten)
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV liegt vor
- Es sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt

Auflagen

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

17.03.2025
Groß-Gerau
Groß-Gerau

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	17	1	786/3	578	10.000	98,14 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. 786/3	98,14		625,00			Ja	61.337 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der
Miteigentumsanteile)
davon zu bewerten

98,14 m²

98,14 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW 17	85 m²	0 m²
DP 10	0 m²	0 m²
	Σ 85 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		85 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	61.337 EUR
Ertragswert	290.050 EUR
Vergleichswert	295.050 EUR

Verkehrswert

gemäß § 194 BauGB

**Ableitung vom Vergleichs-
wert**

295.000 EUR

Vergleichsparameter

WNFI.	3.470 EUR/m²
x-fache Jahresmiete	25,60
RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
Bruttorendite (RoE/x)	3,91 %
Nettorendite (ReE/x)	3,25 %

Mietfläche

Wohnfläche	85 m²
------------	-------

Ertrag

Jahresrohertrag	11.532 EUR
Jahresreinertrag	9.598 EUR

Liegenschaftszinssatz

Wohnen	2,50 %
--------	--------

Bewirtschaftungskosten

Wohnen	16,77 %
--------	---------

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 24/25 vom 11.04.2025 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 20.05.2025 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

GAV: Verordnung der Landesregierung von Hessen über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.5 Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Hessen
- 1.3.6 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.7 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.8 On-geo Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.9 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.10 Preisindex für Eigentumswohnungen
- 1.3.11 Vergleichsobjekte vdpResearch
- 1.3.12 Stadtplan 1:10.000 on-Geo GmbH
- 1.3.13 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Groß-Gerau
- 1.3.14 Beglaubigter Grundbuchauszug Blatt 8452
- 1.3.15 Kopien digital, aus der Bauakte mit Grundrissplänen, Ansichten, Schnitte und Berechnungen
- 1.3.16 Kopie der Teilungserklärung vom 16.11.1995 mit Aufteilungsplänen
- 1.3.17 Kopien Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.05.1996
- 1.3.18 Kopien 2. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 27.08.1998
- 1.3.19 Kopien Energieausweis vom 11.09.2018
- 1.3.20 Mitteilung über Mietzahlungen vom 14.05.2025
- 1.3.21 Kopie Hausgeldabrechnung über das Wirtschaftsjahr 2023
- 1.3.22 Kopie Mietvertrag für Wohnräume vom 06.03.2021
- 1.3.23 Kopie Nachtrag zum Mietvertrag vom 11.05.2021
- 1.3.24 Kopie Mitteilung über Mieterhöhung vom 26.02.2024
- 1.3.25 Kopie Immobilien Bewertung vom 28.01.2023
- 1.3.26 Fotodokumentation Wohnung Nr. 17 des Antragstellers

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 **Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.
- 1.4.2 **Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.
- 1.4.3 **Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.
- 1.4.4 **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

- 1.4.5 **Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.
- 1.4.6 **Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.
- 1.4.7 Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.
- 1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.
- 1.5.7 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 20.05.2025, ab ca. 18:00 Uhr, fand die Ortsbesichtigung in Anwesenheit des Mieters sowie dessen Ehefrau statt. Es wurden nur partiell Fotoaufnahmen gestattet.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Rechte und Belastungen (nur auszugsweise)

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

2.1.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 17.03.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Groß-Gerau im Grundbuch von Groß-Gerau geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Gesamt	Ant. Fläche m ²
	8452	1	Groß-Gerau	17	1	786/3	578	10.000	98,14

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

98,14 m

davon zu bewerten:

98,14 m

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen Nr. 17 des Aufteilungsplanes;

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 10

Teilungserklärung bezüglich Sondereigentum und Sondernutzungsrechten geändert; gemäß Bewilligung vom 27.08.1998/ 14.12.1998 (UR. Nr. 92 und 144...); eingetragen am 26.08.1999

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
8452	3	1	786/3	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht - 24 K 24/25); eingetragen am 17.03.2025		

2.2 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 08.05.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück diverse Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Diese schränken die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung mit TG-Stellplatz nicht ein und können als wertneutral eingestuft werden.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4 Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Stellplatz war unvermietet.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

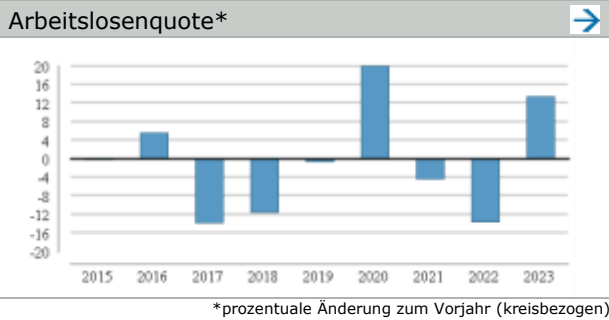
3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau, Landkreis
Regierungsbezirk	Darmstadt, Regierungsbezirk
Einwohner	281.712 (26.614)
Fläche	453,00 km²
Bevölkerungsdichte	622 EW/km²
PLZ-Bereich	64521
Gemeindeschlüssel	06433006

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	12.698.948 €
Arbeitslosenquote (2)	6,30 %
Erwerbstätige (3)	114.100

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

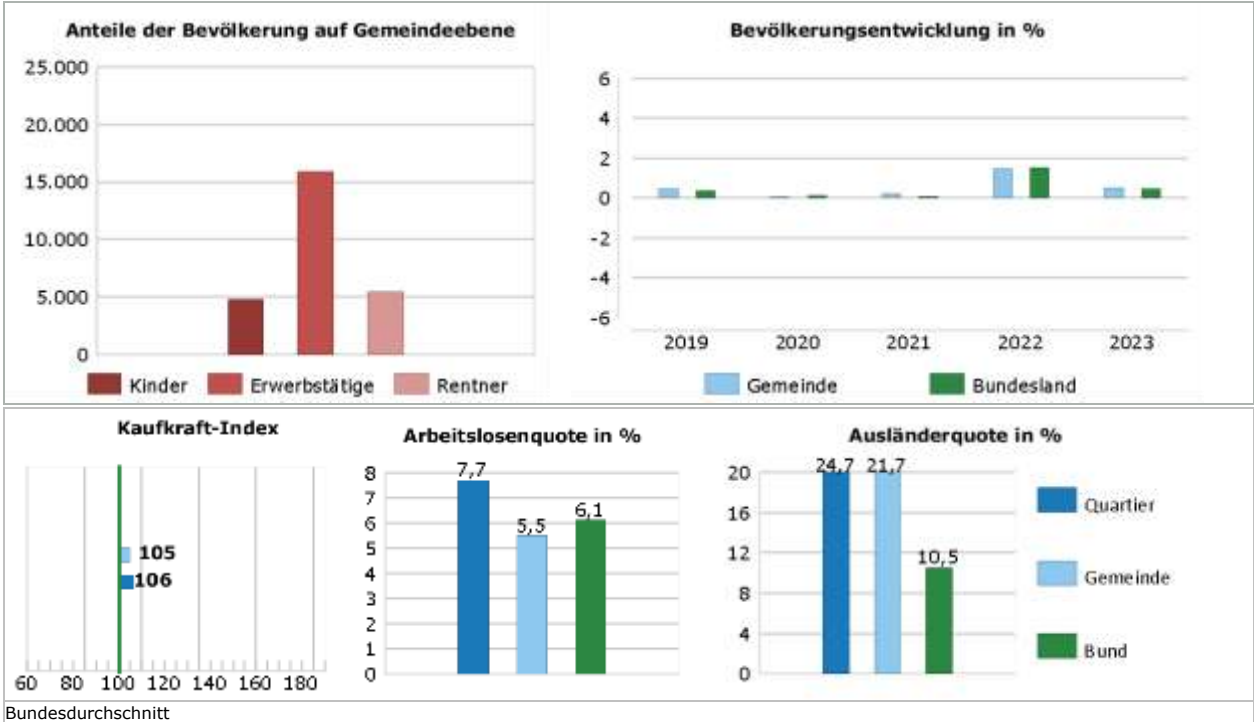
Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

3.2 Makrolage

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (23,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Groß-Gerau, Stadt (0,8 km)

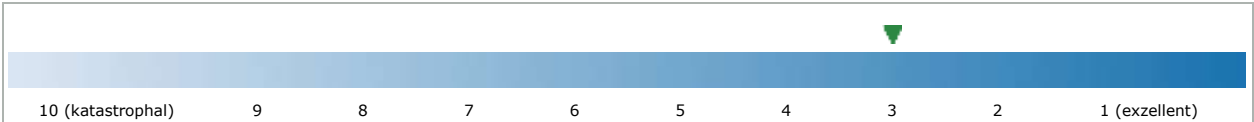
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	26.068	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.579
Haushalte (Gemeinde)	11.338	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.933



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Groß-Gerau gehört zum Landkreis Groß-Gerau im Bundesland Hessen. Groß-Gerau zählt 26.614 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 11.784 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,26 Personen beträgt. Groß-Gerau weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Groß-Gerau räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Groß-Gerau auf 344 Personen. Damit weist Groß-Gerau im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 766 bzw. 674 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -195 bzw. -170 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 30,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25,5% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 20,3% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,9% (Deutschland: 16,8%).

Groß-Gerau weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 11.904 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.008 Einfamilienhäuser und 7.896 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 33,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 24,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (17,9%) und 5 Räumen (17,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,88% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 601 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Groß-Gerau bei den EFH bei 5.719 EUR/m², bei den ETW bei 5.244 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,8 EUR/m² pro Monat bzw. 11,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 17,6% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 31,2%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,9% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Groß-Gerau (1,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Groß Gerau (0,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Darmstadt (12,3 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (15,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Oppenheimer Straße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

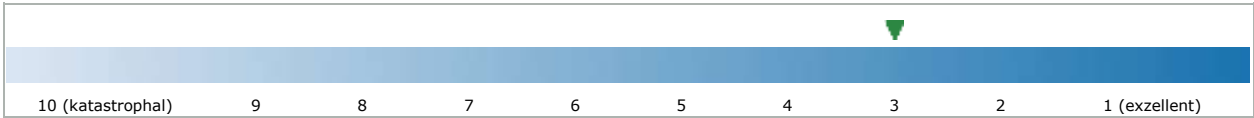


© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(0,9 km)
Apotheke	(0,1 km)
EKZ	(8,2 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,7 km)
Realschule	(11,6 km)
Hauptschule	(11,1 km)
Gesamtschule	(11,0 km)
Gymnasium	(8,9 km)
Hochschule	(8,1 km)
DB_Bahnhof	(0,7 km)
Flughafen	(15,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(12,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Mainzer Str. 38 in der Stadt Groß-Gerau handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,7 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

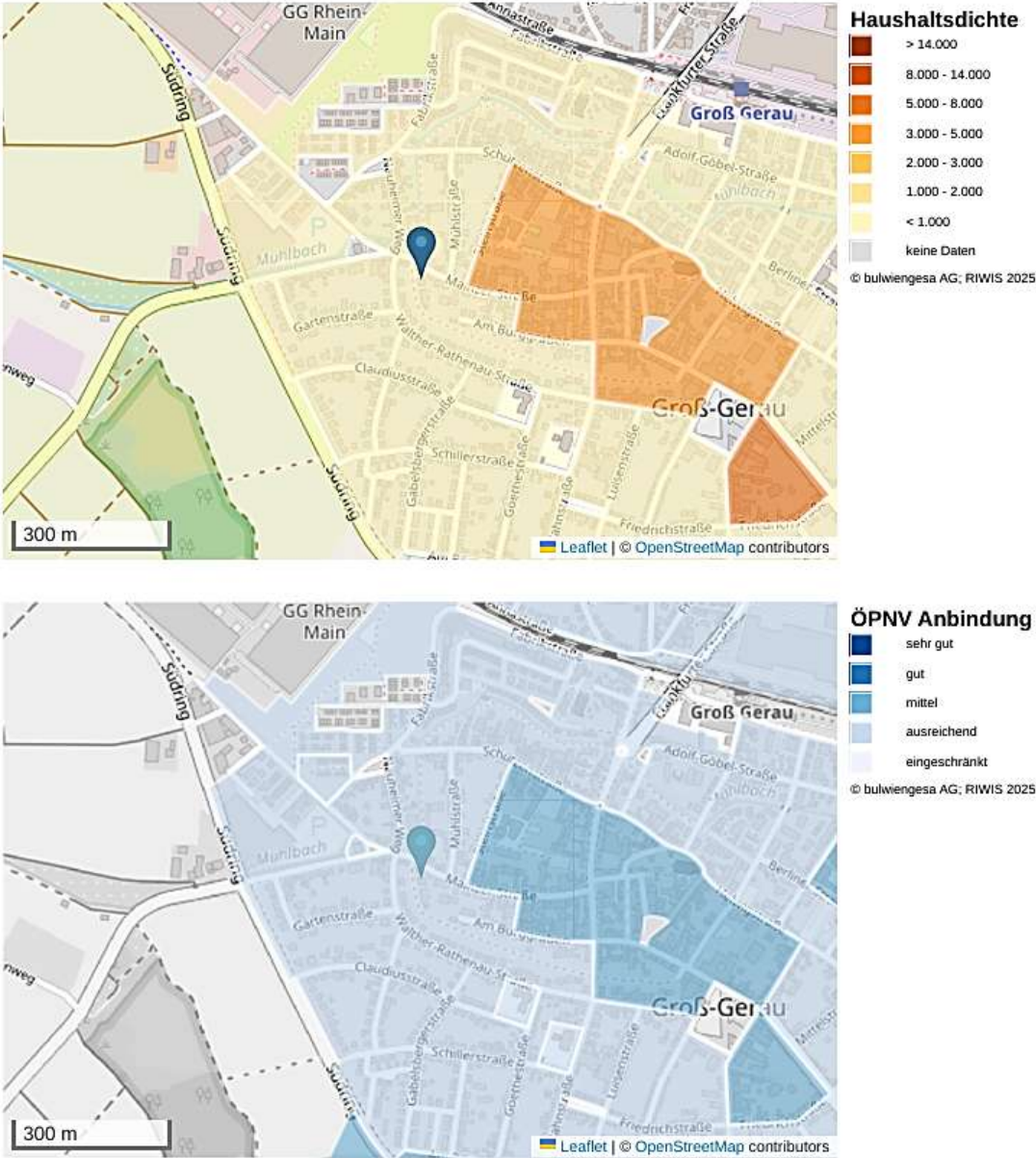
Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 975 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 500 m entfernt, der nächste Wald rund 1,3 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,7 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 150 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 750 m.

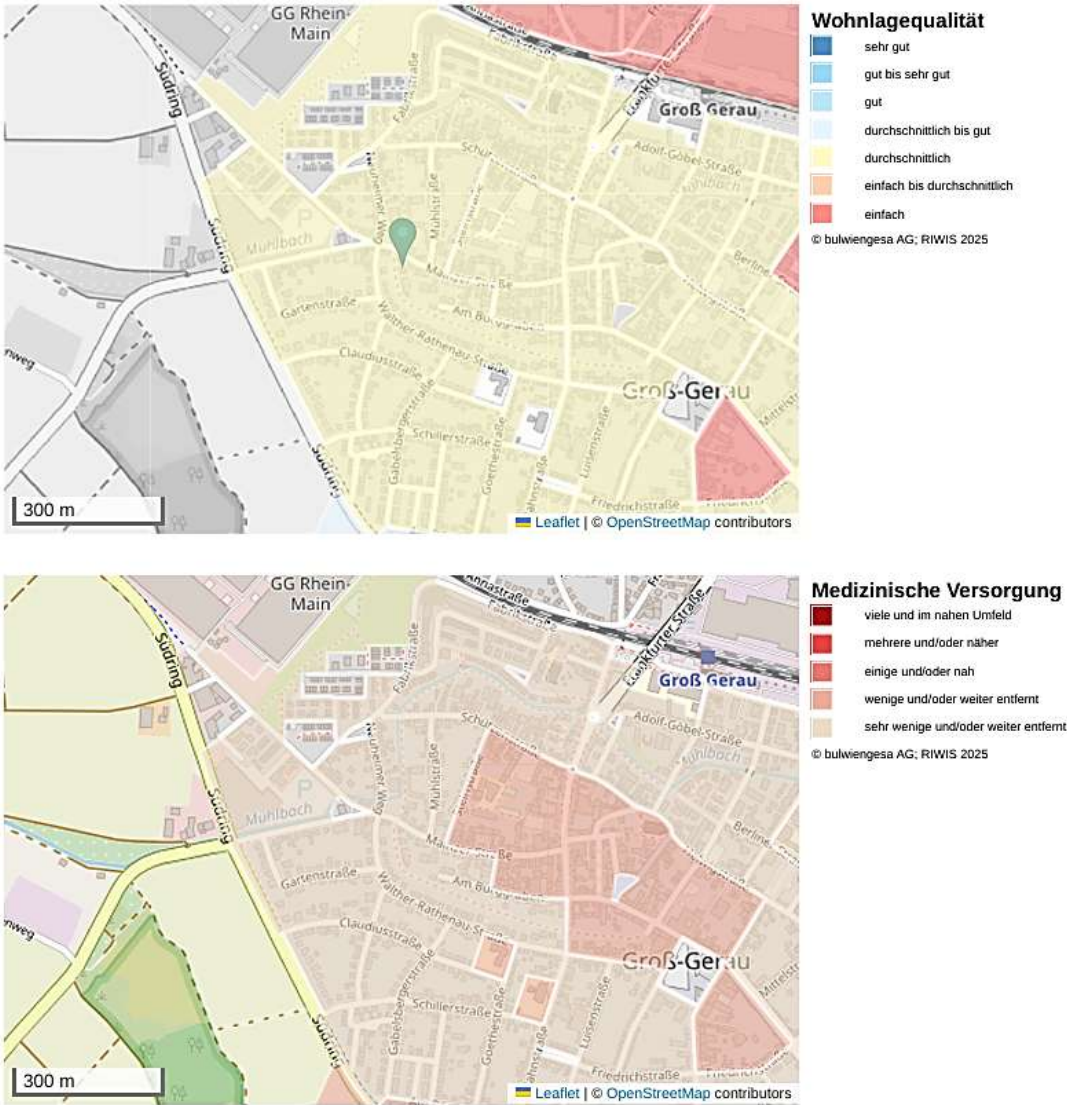
Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,2 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,3 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,1 von 5,0).

3.4 Stadtstrukturkarten





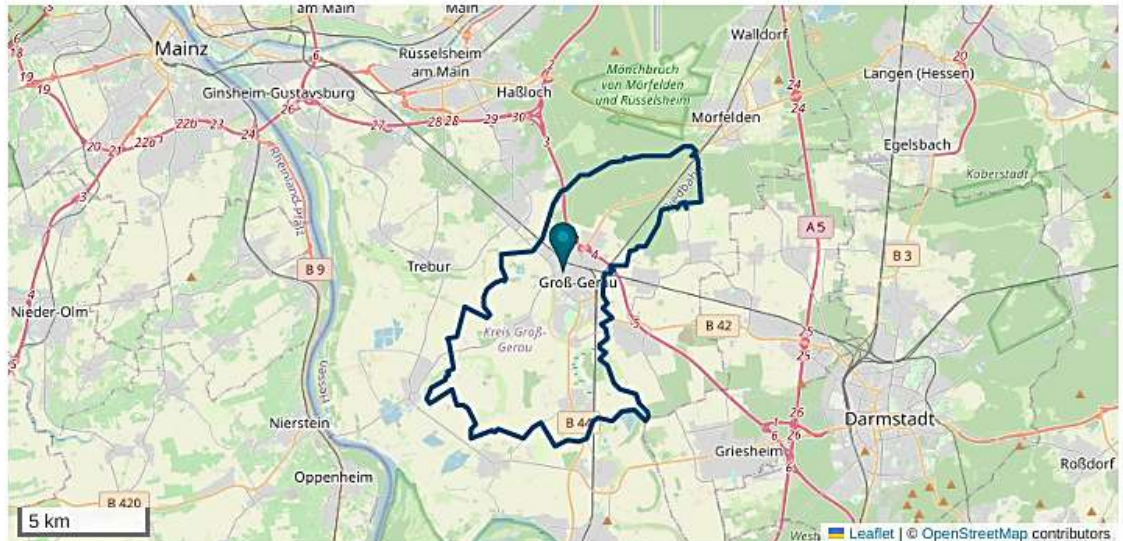


3.5

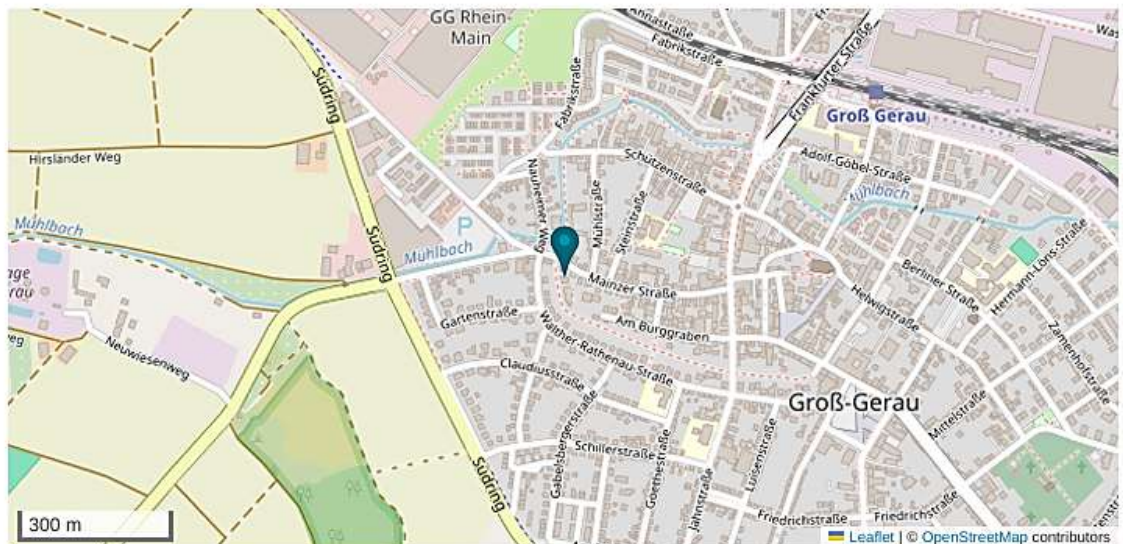
Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt in nordwestlicher Stadtrandlage von Groß-Gerau als Reihengrundstück an der Straße „Mainzer Straße“, einer Anliegerstraße die als Einbahnstraße ausgebildet ist.

Übersicht



Umfeld



**Lagebeurteilung**

Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.

Straßenzustand

Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.

Zuwegung

Die Erschließung erfolgt von der Straße "Mainzer-Straße" aus.



Mainzer Straße



Mainzer Straße

Versorgung	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.
Entsorgung	Kanalanschluss
Erschließungsbeiträge	Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.
Nachbarbebauung	Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen, teils kleinteiliges Gewerbe und Gastronomie

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

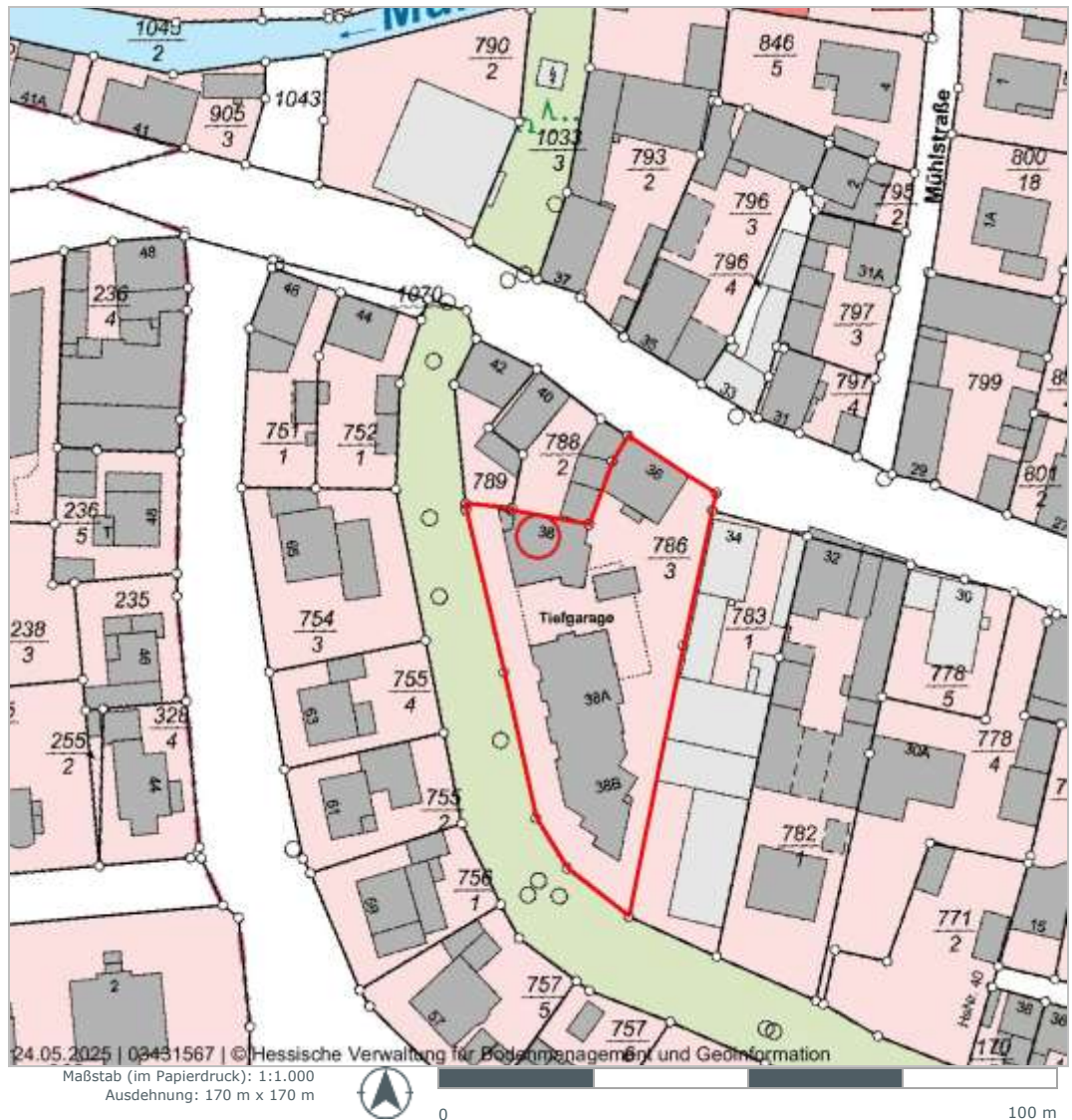
Baurecht	Das zu bewertende Grundstück liegt laut Auskunft im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes: B-Plan Nr. 25 Innenstadt II		
Ausnutzung	Das Grundstück ist entsprechend den Vorgaben die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, bebaut.		
Größe	Flst. Nr.	Größe	MEA:
	786/3	1.698 m ²	578/10.000 rd. 98,14 m ²
Bodenbeschaffenheit	Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.		

Überbauungen

Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte sind keine Überbauungen ersichtlich.

Grundstückszuschnitt

Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal.



Berechnete Fläche des Flurstückes 786/3: 1.698 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

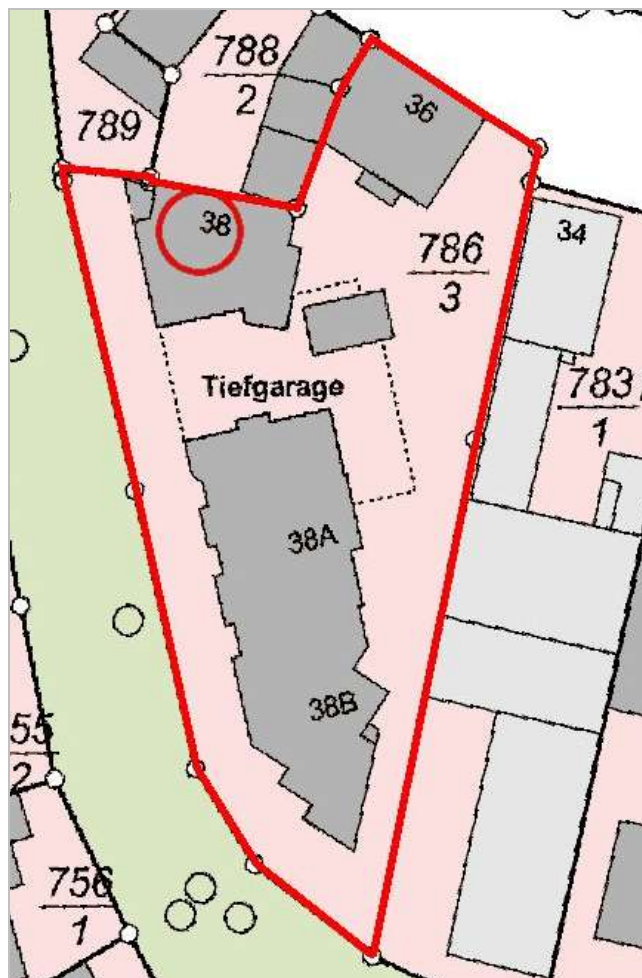
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

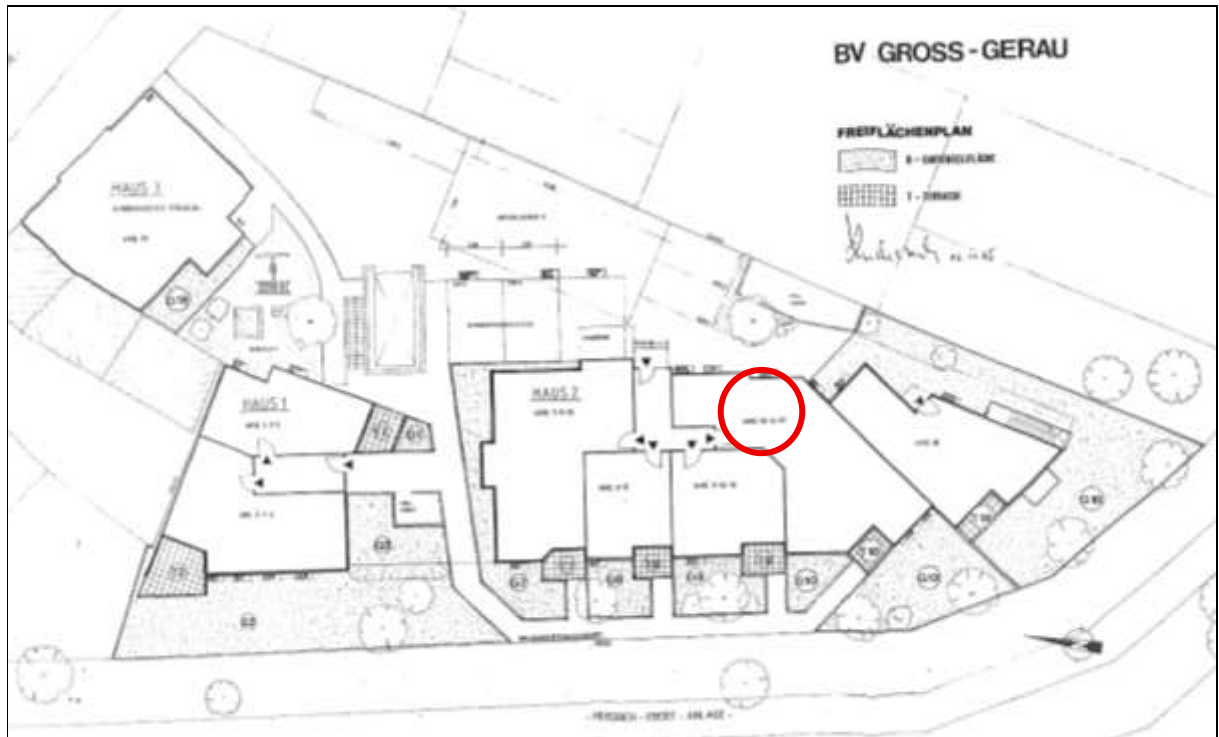
Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem, im vorderen Bereich an der Mainzer Straße liegenden, als Haus 3 bezeichneten Mehrfamilienhaus (Altbau), einem an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (Haus 1), sowie einem im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen Gebäudekomplex (Haus 2), bestehend aus 11 Wohnungen, einem Reihnhaus und einem Mehrzweckraum bebaut. Zusätzlich befindet sich im Bereich Haus 2 eine mittels Aufzug erschlossene Tiefgarage. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen.



Flst. Nr. 786/3



Übersichtsplan gesamt aus der Teilungserklärung



Zufahrt zum Grundstück



Haus Nr. 1



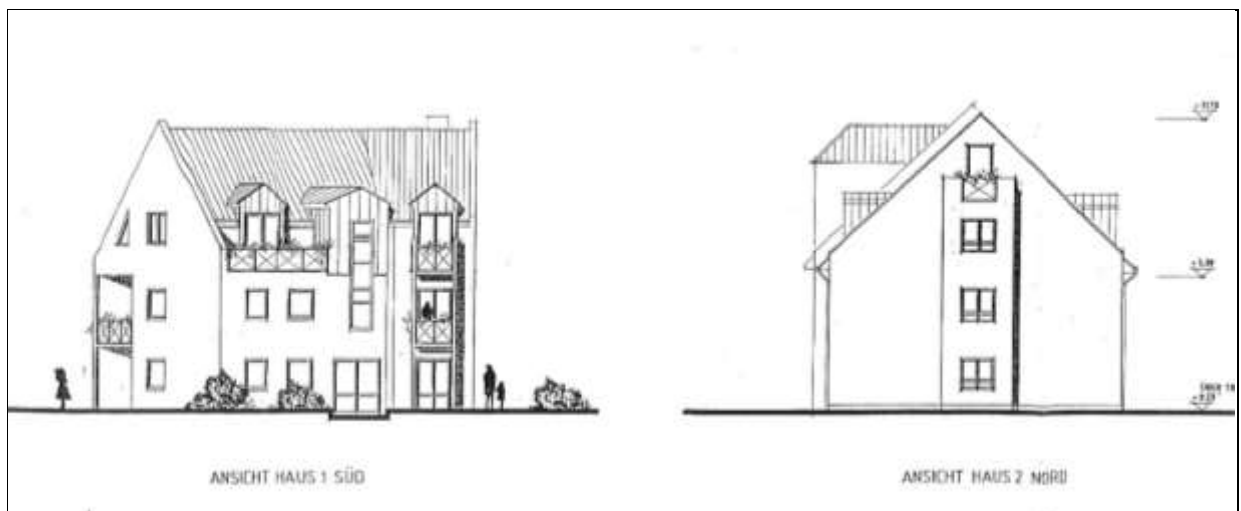
Übersichtsplan Haus 2 aus der Aufteilungsplanung



Gebäude mit Aufzug zur Tiefgarage



Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil





Ansicht Mainzer Straße



Ansicht von Osten

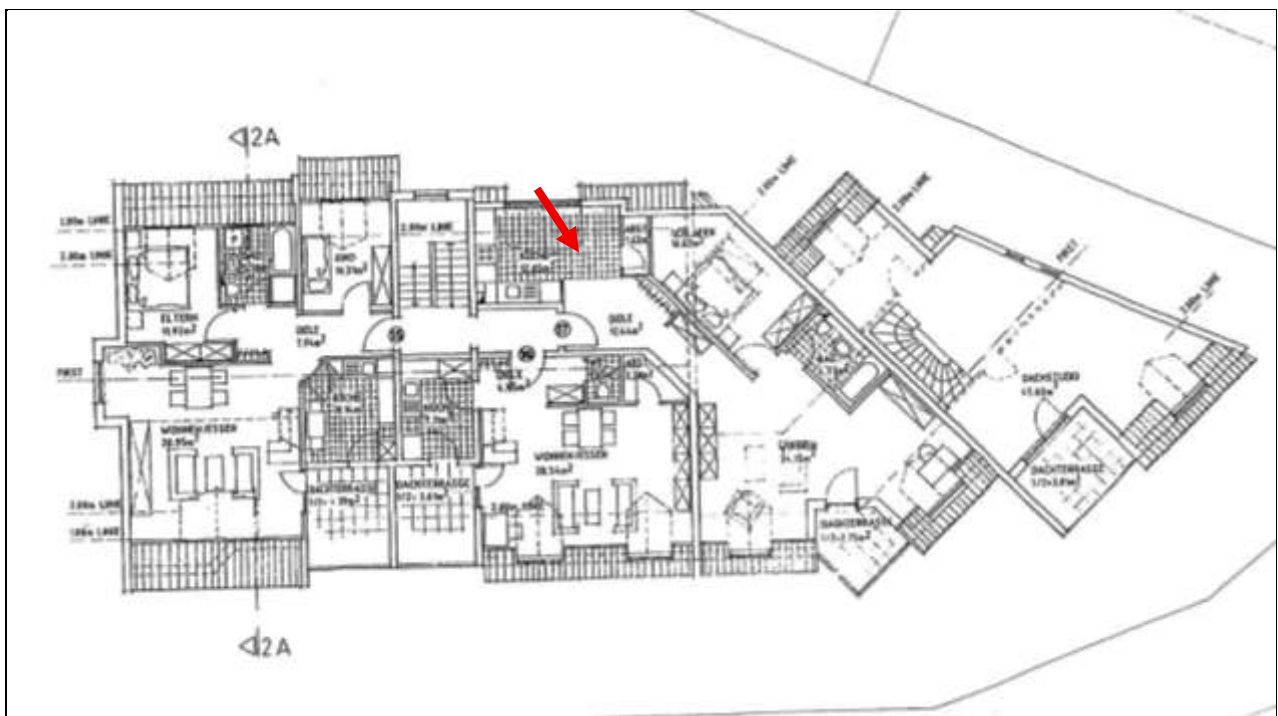


Ansicht von Westen

4.2

Nutzung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 17 befindet sich unter der Hausnummer: Mainzer Straße 38a, im Haus 2, im Dachgeschoss links. Das Gebäude ist zweigeschossig mit Unterkellerung und Dachgeschossausbau. Es handelt sich um eine offen konzipierte Zweizimmer-Wohnung mit Flur, offener Küche, Abstellraum, Badezimmer und Balkon, mit insgesamt ca. 85 m² Wohnfläche. Der Wohnung ist ein Kellerraum im Kellergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz DP10 in der Tiefgarage zugeordnet. Die Wohnung ist mit ihrem Balkon himmelsrichtungsmäßig günstig nach Westen ausgerichtet.



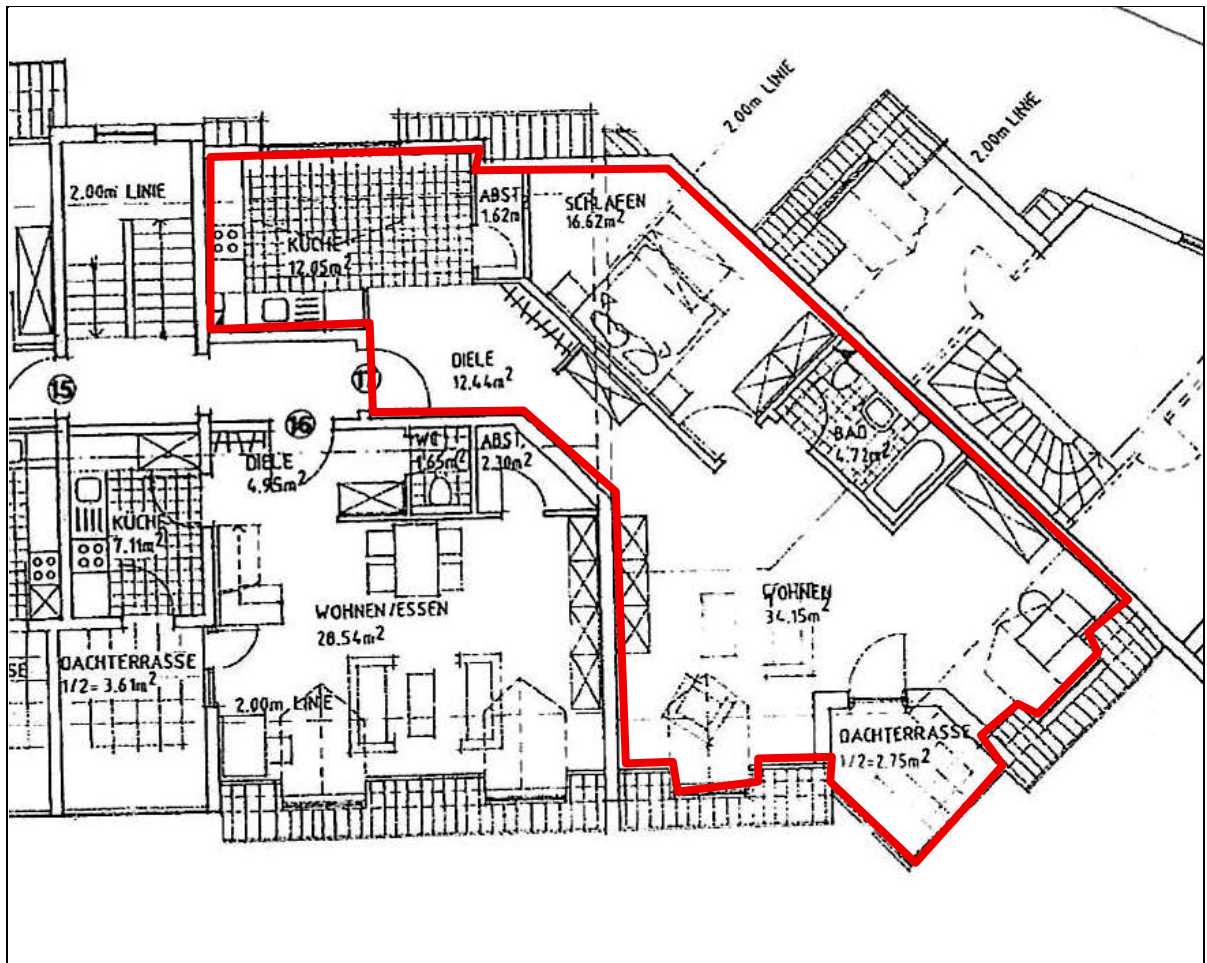
Übersichtsplan Haus 2 Dachgeschoss aus der Aufteilungsplanung



Ansicht Haus 2 von Norden



Ansicht Haus 2 von Osten



Grundriss Dachgeschoss Wohnung 17 aus der Aufteilungsplanung



Flur DG zur Wohnung



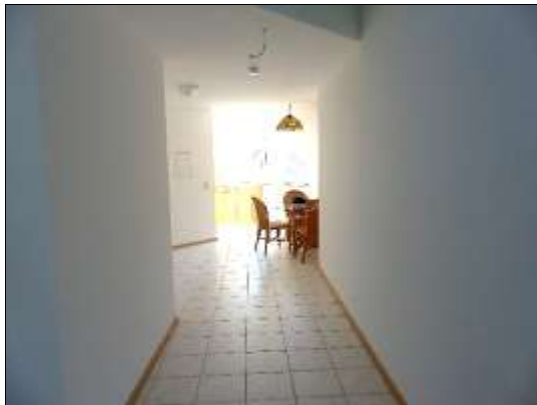
Wohnungseingang



Essbereich



Flur



Flur



Blick in Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



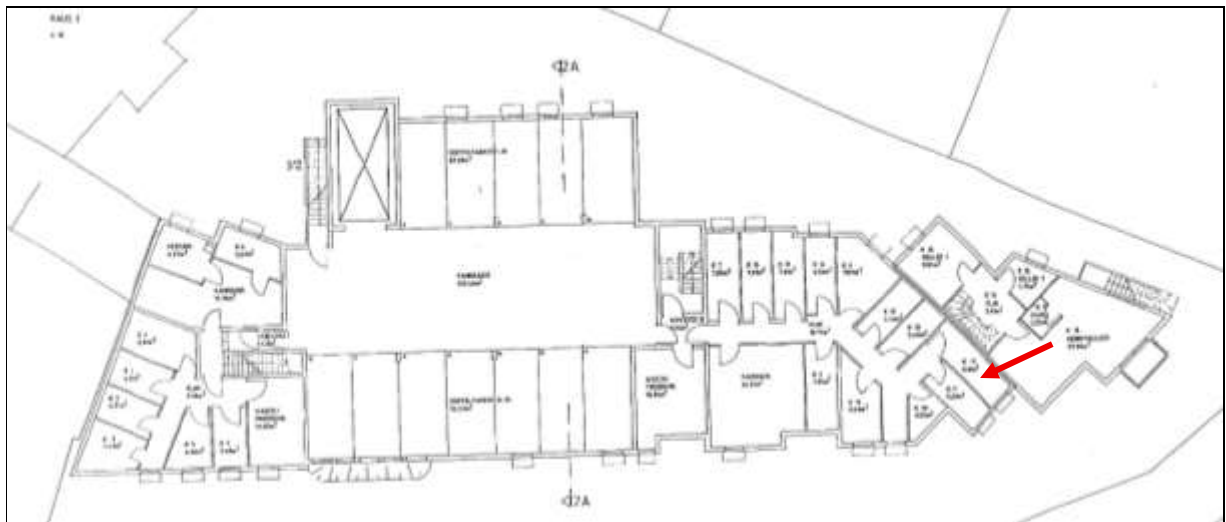
Wohnbereich



Wohnbereich

Kellergeschoss

Doppelparker-Stellplätze, Kellerräume zu den Wohnungen (Metall-Verschläge), Heizraum, Wasch- und Trockenraum (jeweils Waschmaschinen und Trockner mit Anschlüssen für die einzelnen Wohnungen), Fahrradkeller. Der zu bewertenden Wohnung ist der Keller Nr. 17 zugeordnet.



Übersichtsplan Haus 2 Kellergeschoss aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



Fahrradkeller



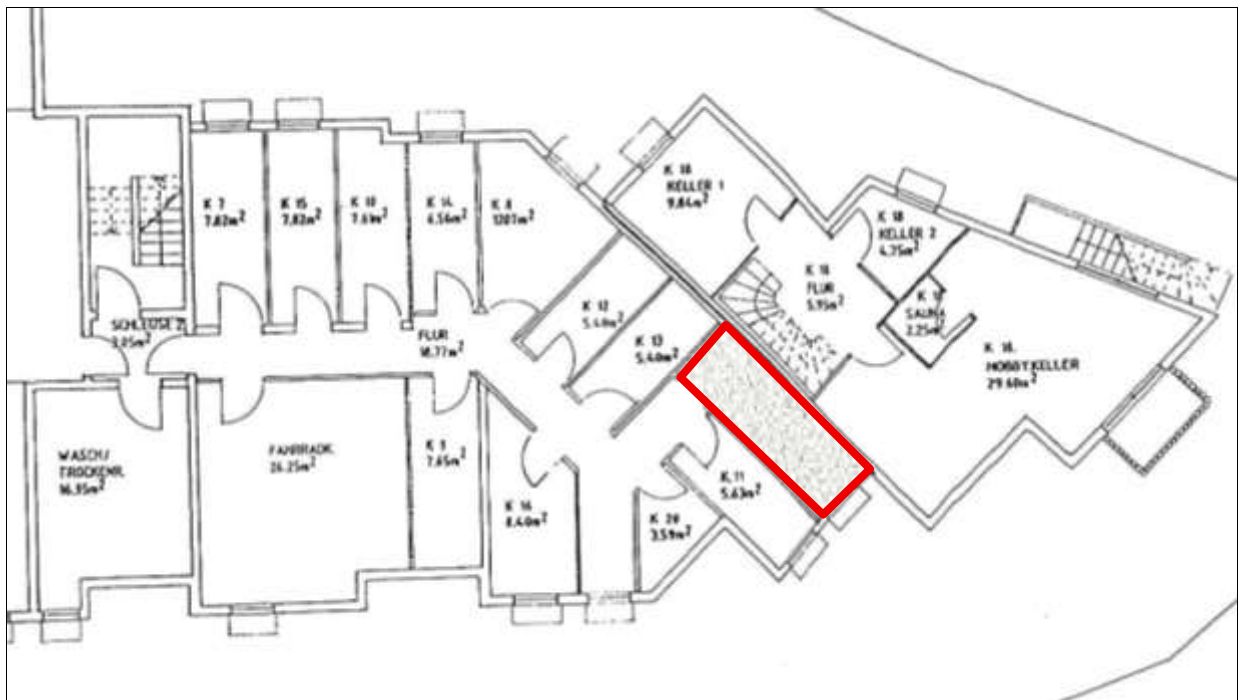
Waschraum



Wasch-/ Trockenraum

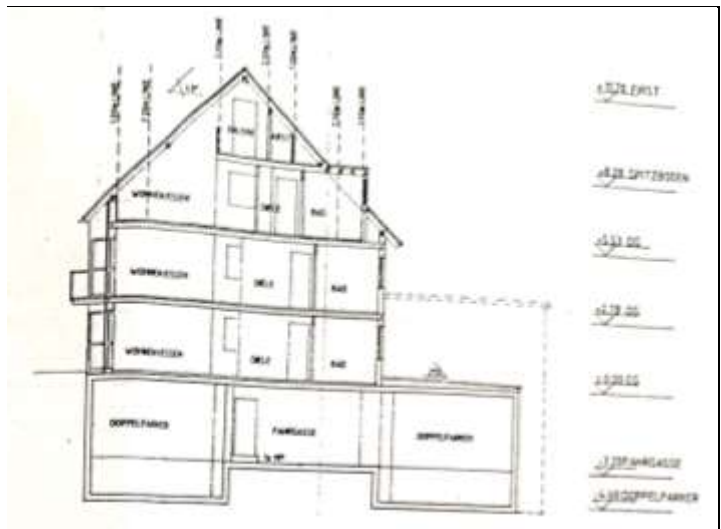


Keller Nr. 17



Grundriss und Lage Keller Nr. 17 aus den Aufteilungsplänen

Baujahr	ca. 1995
Modernisierungen	Nicht bekannt
Anzahl der Geschosse	2+DG



Schnitt aus der Aufteilungsplanung

Bauzahlen

Die Wohnfläche wurde den Angaben des Antragstellers entnommen. Sie wurde nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

Sie beträgt demnach ca. 85,00 m².

4.3

Rohbau und Fassade

Fundamente

Streifen- und Einzelfundamente

Außenwände

Stahlbeton, Mauerwerk

Innenwände

Beton, Mauerwerk

Nichttragende Innenwände

Beton, Mauerwerk, Leichtbauwände

Decken

Betondecken, Holzbalkendecken

Treppen

Betontreppen mit Fliesenbelag und Stahlgeländer



Kellertreppe



Treppenhaus

Fassaden

Verputzt und gestrichen

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben und Dachflächenfenster



Dachkonstruktion



Blick nach Westen

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Balkon

Beton mit Plattenbelag und ausgefachtem Stahlgeländer



Balkon

4.4 Ausbau

Gebäudeeingang

Hauseingangstür in Alu/-Kunststoffausführung mit Glaseinsatz und feststehendem, verglasten Seitenteil mit integrierter Briefkasten/- Klingelanlage sowie Glasvordach



Hauseingang



Eingangstür Haus Nr. 2

Fenster

Überwiegend isolierverglaste Kunststoffenster mit Rolläden; Dachflächenfenster aus Holz



Kunststofffenster



Holz-Dachflächenfenster

Türen

Holz- und Holzfertigtüren

Bodenbeläge

Fliesenbelag, Vinyl

Wand- und Deckenbeläge

Verputz und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel. Wandschrägen und Decken teils holzverschalt und mit Einbauleuchten



Wandschrägen



Wandschrägen

Heizung

Öl-Zentralheizung

Warmwasserbereitung

Über Heizungsanlage

Sanitärinstallation

Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschbecken

Elektroinstallation

Zeitgemäß, ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden

Aufzug

./.

Außenanlagen

Alle Zufahrts-, Hof- und Fußwege überwiegend mit Verbundpflasterbelag; KFZ-Stellplätze mit Rasengittersteinen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung

Gebäudekanten, offen

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird mittels eines Aufzuges, der über eine Ampelregelung verfügt, von einem separaten Gebäude vom Innenhof erschlossen. Das Gebäude ist eine Massivkonstruktion mit Satteldach. Rechts neben dem Aufzugs-Gebäude führt eine überdachte Außentreppe in die Tiefgarage.



Aufzugsgebäude



Aufzugsgebäude



Außentreppe zur Tiefgarage



Treppe zur Tiefgarage



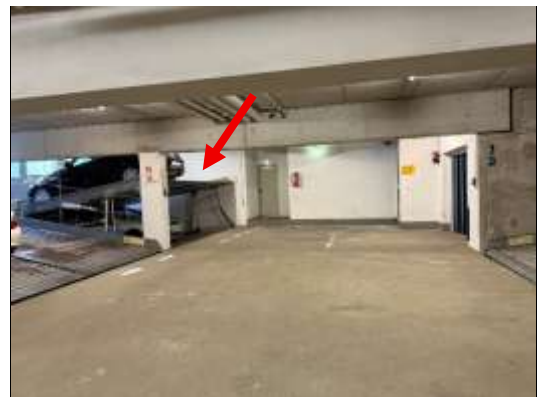
Tiefgaragen-Aufzug



Tiefgaragen-Aufzug



Tiefgaragen-Aufzug



Tiefgarage

Der zu bewertenden Wohnung ist der PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage Nr. DP zugeordnet zugeordnet. Es handelt sich hier um einen Doppelparkerstellplatz.



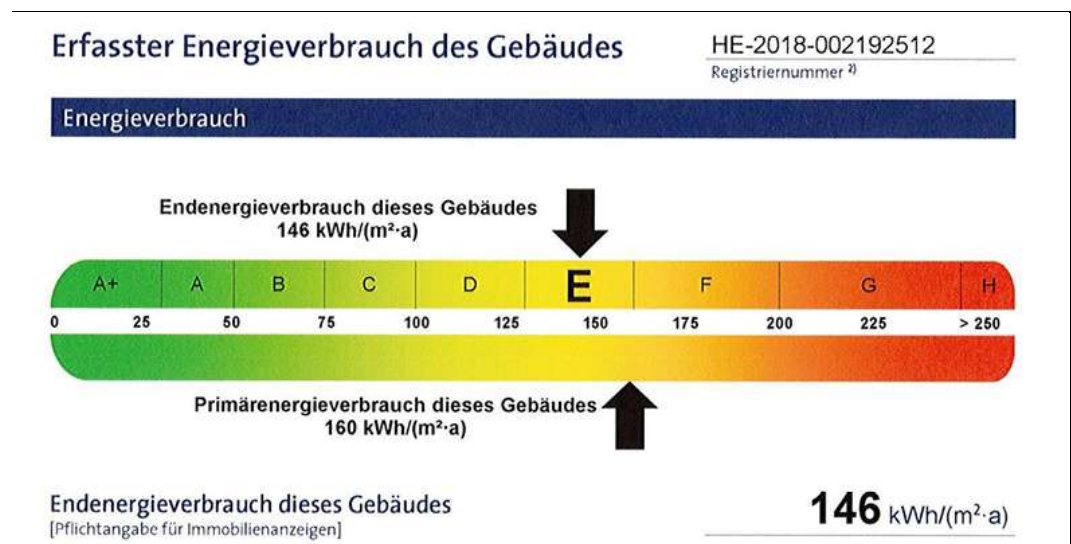
Doppelparker Nr. 10

Zubehör ./.

4.5

Energetische Eigenschaften

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 (EnEV) vor:



4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen - soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar-, einen Baujahrs gemäß guten konstruktiven Zustand. Der Unterhaltungszustand ist ebenfalls gut.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren visuell keine Baumängel/- Bauschäden erkennbar. Der allgemeine Bauzustand wird nachfolgend bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie der Mieten berücksichtigt.

4.8 Gesamtbeurteilung

Die Eigentumswohnung Nr. 17 an der Mainzer Straße 38a in Groß-Gerau zeichnet sich durch ihre vorteilhafte Lage im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995 aus. Die moderne und offen konzipierte Gestaltung der 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 85 m² Wohnfläche hebt sie von typischen Dachgeschosswohnungen ab und sorgt für eine hohe Wohnqualität, die durch großzügige Lichtverhältnisse und eine ansprechende Raumaufteilung verstärkt wird.

Das Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker in der Tiefgarage stellt einen Mehrwert dar, da Parkmöglichkeiten in zentralen Lagen wie der Mainzer Straße begehrt sind und den Wohnkomfort erhöhen. Der Zustand des Gebäudes aus der Bauzeit Mitte der 1990er-Jahre wird als solide angenommen, was die langfristige Werthaltigkeit der Immobilie unterstützt.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Definition

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 der ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen. Eigentumswohnungen werden vorzugsweise mittels des Vergleichswertverfahrens, das heißt, durch den Vergleich der Kaufpreise mit ähnlichen Wohnungen hinsichtlich des Baujahrs, der Lage und Ausstattung etc. bewertet. Sie gelten als langfristig zweckgebundene Kapitalanlage und werden vornehmlich zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung erworben.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Eigentumswohnungen werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als Vergleichswertobjekte gehandelt. Da Eigentumswohnungen auch als Kapitalanlagen gelten und einer Vermietung zugeführt werden können, wird unterstützend zum Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren, mit ortsüblichen Mieten sowie marktkonformen Bewertungsparametern herangezogen.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 4. Quartal 2024 (vorläufig)

+1,9 % zum Vorjahresquartal
+ 0,3 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 4. Quartal 2024 gegenüber dem 4. Quartal 2023 um durchschnittlich 1,9 % gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 0,3 %.

Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahresquartal nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen gesunken

In den meisten Gegenden Deutschlands sind die Immobilienpreise im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum 4. Quartal 2023 gestiegen. Nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal rückläufig. Dort kosteten Wohnungen im Durchschnitt 1,2 %, Ein- und Zweifamilienhäuser 0,9 % weniger.

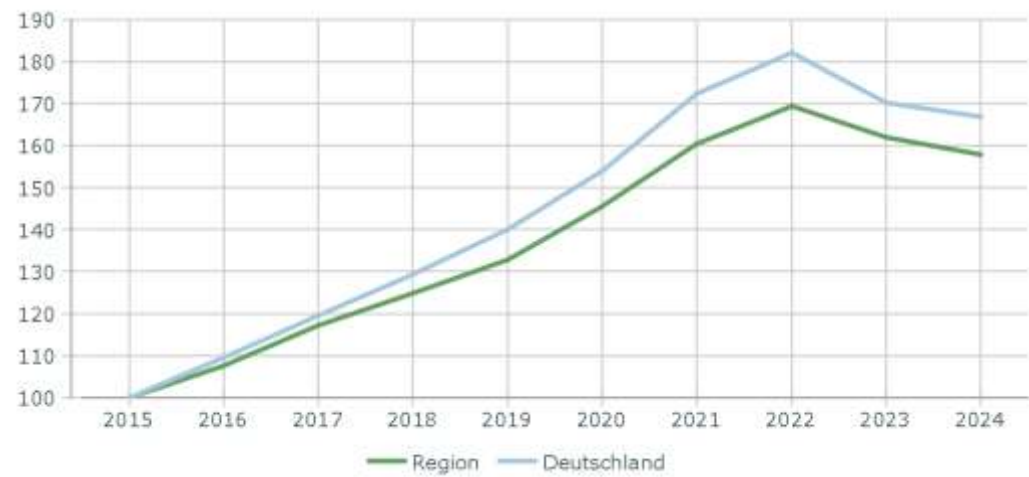
In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) musste für Wohnungen 1,6 % mehr gezahlt werden als im 4. Quartal 2023, Häuser kosteten 1,1 % mehr. Im Vergleich zum Vorquartal waren die Preise für Wohnungen dagegen leicht rückläufig (-0,3 %). Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in diesen Städten um 3,9 % gegenüber dem Vorquartal.

In den kreisfreien Großstädten ohne Metropolen stiegen die Preise für Wohnungen um 2,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal, für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sie sich um 2,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal kosteten Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils 0,2 % mehr.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 115 v. 25.03.2025

6.2 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent
Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	107,5	117,2	124,8	132,8	145,5	160,3	169,3	161,9	157,9
100	109,5	119,5	129,3	140	154	172,3	182	170,1	166,9

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 2671 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 621727 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %	
Region	5,2
Deutschland	5,9
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Stichtag 20. Mai 2025

6.3.1 Immobilienmarkt Rhein-Main-Gebiet

Das Rhein-Main-Gebiet bleibt eine der wirtschaftsstärksten und dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands, geprägt durch Urbanisierung, hohe Lebensqualität und eine starke Wirtschaft mit Ansiedlungen in Branchen wie Logistik, IT und Pharma. Zum Stichtag Mai 2025 zeigt der Markt eine Stabilisierung auf hohem Preisniveau nach starken Anstiegen in den Vorjahren (durchschnittlich 5–7 % p.a.). Eigentumswohnungen in Metropolen wie Frankfurt erreichen Quadratmeterpreise von bis zu 6.500 €/m², während Städte wie Groß-Gerau im Umland mit 3.000–4.200 €/m² erschwinglicher bleiben. Die Nachfrage konzentriert sich auf energieeffiziente Immobilien und Objekte mit guter Verkehrsanbindung, wobei Groß-Gerau von seiner Nähe zum Frankfurter Flughafen und zur Mainmetropole profitiert. Steigende Zinsen (Prognose: 3,5 % für Baufinanzierungen 2025) könnten die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten leicht dämpfen, während nachhaltige Neubaulprojekte und sanierte Bestandsimmobilien an Attraktivität gewinnen. Bis 2026 wird ein Preisanstieg von 3–4 % prognostiziert, wobei ländlichere Gebiete wie Groß-Gerau moderatere Steigerungen erwarten. Die hohe Lebensqualität, geprägt durch viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur, unterstützt die Wertstabilität der Region, insbesondere für zentral gelegene, moderne Wohnungen wie die an der Mainzer Straße.

6.3.2 Immobilienmarkt Groß-Gerau

Der Immobilienmarkt in Groß-Gerau zeigt sich zum Stichtag Mai 2025 stabil mit einer leichten Aufwärtsdynamik, unterstützt durch die attraktive Lage im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Kreisstadt profitiert von ihrer Nähe zu Frankfurt am Main, einer guten Verkehrsanbindung (z. B. über die A67 und Regionalbahnen) und einer soliden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Laut aktuellen Marktanalysen liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in Groß-Gerau bei etwa 2.900–3.600 €/m², wobei moderne, gut ausgestattete Objekte wie die Wohnung an der Mainzer Straße 38a aufgrund ihrer zentralen Lage und hochwertigen Ausstattung im oberen Bereich dieses Spektrums anzusiedeln sind. Bodenrichtwerte bewegen sich zwischen 620 €/m² und 930 €/m², mit einem leichten Rückgang von 0,8 % im letzten Jahr, was auf eine Stabilisierung hindeutet. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bleibt hoch, insbesondere für bezugsfertige oder modernisierte Objekte, während vermietete Wohnungen wie die vorliegende aufgrund stabiler Mietrenditen attraktiv für Investoren sind. Die Mietpreise für Wohnungen liegen bei etwa 10–12 €/m², was die Vermietbarkeit der Wohnung an der Mainzer Straße untermauert. Prognostisch wird für Groß-Gerau bis 2026 ein moderater Preisanstieg von 1–2 % erwartet, da die Nachfrage durch Pendler und die regionale Wirtschaftskraft gestützt wird, während steigende Bau- und Finanzierungskosten die Dynamik leicht bremsen könnten.

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2024 bekannt gegeben: 625 €/m² ebf.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Groß-Gerau
Gemarkung	Groß-Gerau
Zonaler Bodenrichtwert	625 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	260001
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-

Quelle: borishessen.de

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Solche Abweichungen können sich aus folgenden Aspekten ergeben:

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.
5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.
8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.
9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfeldeinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert weicht hinsichtlich der oben beschriebenen Merkmale nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück ab. Insofern kann der Bodenrichtwert der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

7.5

Bodenwert**Ausgangsdaten:**

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	8452	1	Groß-Gerau	17	1	786/3	578	10.000	98,14

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

98,14 m

davon zu bewerten:**98,14 m**

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Bodenrichtwert: 625,00 EUR/m²
 786/3 Quelle: Borishessen.de / Stand: 01.01.2024

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²		EUR
1	Flst. 786/3	98,14	625,00					Ja	61.337

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)**61.337 EUR**

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

8.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

§ 28 ImmoWertV: Regelung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (Bodenwert + kapitalisierter Gebäudereinertrag).

§ 29 ImmoWertV: Vereinfachtes Ertragswertverfahren (alternative Methode, bei der der Gesamtreinertrag kapitalisiert wird).

§ 30 ImmoWertV: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

§ 33 ImmoWertV: Periodisches Ertragswertverfahren (bei zeitlich variablen Erträgen).

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielt werden können, z. B. Mieteinnahmen. Laut § 30 Abs. 1 ImmoWertV sind hierbei nicht die tatsächlich vereinnahmten Erträge maßgeblich, sondern die ortsüblichen Erträge, die am Markt realistisch sind. Besondere Umstände, wie z. B. Mietpreisbindungen, können als objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden (§ 30 Abs. 2 ImmoWertV).

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungstichtag vermietet. Gemäß vorliegendem Kontoauszug beträgt die Brutto-Miete 1.150 €/Monat. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt gemäß Nachtrag zum Mietvertrag monatlich 250 €. Somit beträgt die monatliche Netto-Kalt-Miete 900 € was rd. 10,60 €/m² Wohnfläche entspricht. Der TG-Stellplatz ist nicht vermietet.

8.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

8.5 Ongeo Vergleichsmieten

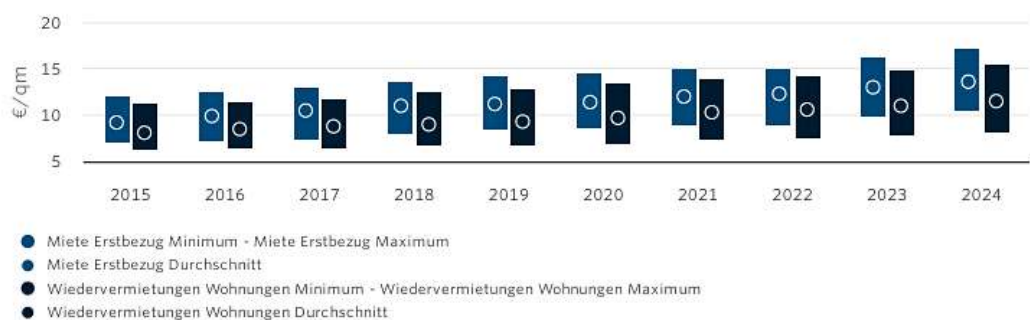
Eine Auswertung des Geoportals On-Geo GmbH ergab, dass sich die Marktmieten für vergleichbare Objekte in einer Spanne zwischen 10,33 bis 13,09 €/m² Wohnfläche bewegen. Als angemessener Wert wird **11,00 €/m²** angegeben. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024).

Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

8.6 Marktdaten



Mieten - Spanne Neubau sowie Wiedervermietung



Quelle: ongeo-riwis.de

Mieten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	53-Entw.
Miete Erstbezug Minimum	7,00	7,20	7,40	8,00	8,40	8,60	9,00	9,00	9,80	10,40	Δ 23,8 %
Miete Erstbezug Maximum	12,00	12,50	12,90	13,60	14,10	14,40	15,00	15,00	16,00	17,00	Δ 20,8 %
Miete Erstbezug Durchschnitt	9,20	9,90	10,50	11,00	11,20	11,40	12,00	12,30	13,00	13,60	Δ 21,4 %
Wiedervermietungen Wohnungen Minimum	6,20	6,40	6,50	6,70	6,80	6,90	7,30	7,50	7,80	8,20	Δ 20,6 %
Wiedervermietungen Wohnungen Maximum	11,10	11,30	11,70	12,40	12,80	13,30	13,80	14,10	14,80	15,50	Δ 21,1 %
Wiedervermietungen Wohnungen Durchschnitt	8,10	8,50	8,80	9,00	9,30	9,70	10,30	10,60	11,00	11,50	Δ 23,7 %

Bezugsort: Lkr. Groß-Gerau

8.7. Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für die Wohnung eine nachhaltig/- marktübliche Miete von rd. 10,60.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Der Garagenstellplatz kann mit 60.- €/Monat in Ansatz gebracht werden.

8.8. Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

8.8.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Anmerkung: Erhöht wegen Denkmalschutz.

8.8.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –Durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

8.8.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für Wohnnutzung werden für 2025 seitens des IVD-Bundesverband Deutschland folgende Bewirtschaftungskosten bekannt gegeben:

Mit dem für Oktober 2024 gemeldeten Indexstand ergeben sich ab dem Wertermittlungstichtag 01. Januar 2025 folgende Bewirtschaftungskostenansätze:

	Basiswert (2001)	2025
Verwaltungskosten (€) jährlich je Wohnung	230	359
jährlich je Eigentumswohnung	275	429
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	30	47
Instandhaltungskosten (€) jährlich je m ² Wohnfläche	9,0	14,0
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	68	106

8.9

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind. Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, der einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag noch verbleibt, um wirtschaftlich genutzt zu werden. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Alter des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer kann jedoch auch durch besondere Umstände (z. B. Modernisierungen, schlechter Bauzustand oder geänderte Nutzung) angepasst werden, wenn dies durch sachverständige Beurteilung gerechtfertigt ist (§ 38 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Sie ist somit ein dynamischer Wert, der den aktuellen Zustand und die voraussichtliche weitere Nutzbarkeit des Gebäudes widerspiegelt.

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser:	80 Jahre
Baujahr:	ca. 1995
Wertermittlungstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	30 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

8.10 Liegenschaftszinssatz

8.10.1 Definition und Zweck

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 31 ImmoWertV). Er dient dazu, den Ertragswert einer Immobilie zu kapitalisieren und spiegelt die marktübliche Renditeerwartung wider.

8.10.2 Datenbasis und Marktdaten

Da der Liegenschaftszinssatz marktbezogen ist, wird er üblicherweise aus tatsächlichen Markttransaktionen (Kaufpreisen und Erträgen) abgeleitet. Hierzu können folgende Quellen herangezogen werden:

- Gutachterausschuss: Der Gutachterausschuss für Südhessen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen von 0,9% bekannt gegeben.
- Vergleichsobjekte: Analyse von Verkaufspreisen und Mieteinnahmen vergleichbarer Immobilien in der Region (z. B. andere Wohngebiete in der Region).
- Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Eigentumswohnungen liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,5%.

8.10.3 Einflussfaktoren

Die Faktoren lassen sich in objektspezifische, marktspezifische und wirtschaftliche Einflüsse unterteilen. Jeder Faktor kann den LZ entweder erhöhen (höheres Risiko, höhere Renditeerwartung) oder senken (geringeres Risiko, stabilere Wertentwicklung).

Die wichtigsten Einflussfaktoren für den Liegenschaftszinssatz in Groß-Gerau sind:

- Lage: Gute Wohnlagen wie an der Mainzer Straße senken den LZ.
- Baujahr: Ältere Gebäude mit Auflagen erhöhen den LZ.
- Ausstattung/Grundriss: Durchschnittliche Ausstattung und Anpassungsbedarf erhöhen den LZ.
- Besondere Merkmale: gute Ausstattungsmerkmale senken den LZ.
- Marktnachfrage: Stabile Nachfrage und hohe Mietpreise senken den LZ.
- Wirtschaftliche Faktoren: Zinsen, Inflation und Baukosten erhöhen den LZ, während regionale Stärke ihn senkt.

8.10.4 Praktische Umsetzung für die zu bewertende Wohnung:

Basierend auf diesen Faktoren, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt, kann der Liegenschaftszinssatz mit 2,5% als grundstücksmarktkonform der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden. Dies ist höher als für Neubauten in Toplagen (z. B. 1,5–2,5 %), aber niedriger als für Risikoobjekte in Randlagen (z. B. 4,0–5,0 %).

8.11 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / ETW Nr. 17	50	2,50	1	85,00	10,60	10,60	10.812	1.438
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / DP Nr. 10	50	2,50	1			60,00	720	96

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 50 Ø 2,50 Σ 1 Σ 85,00

Σ 11.532 Σ 1.534

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²					CO ₂	EUR/m²		
			/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / ETW Nr. 17	14,00		359,00	3,32	2,00				16,33
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / DP Nr. 10	106,00		47,00	6,52	2,00				23,33

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 16,77

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen / ETW Nr. 17	10.812	1.766	9.046	1.438	7.608	28,3623	215.780
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / DP Nr. 10	720	168	552	96	456	28,3623	12.933

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 11.532

Σ 1.934

Σ 9.598

Σ 1.534

Σ 8.064

Σ 228.713

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

228.713 EUR

+ Bodenwert

61.337 EUR

Ertragswert

290.050 EUR

9. Ermittlung des Vergleichswerts (§15 ImmoWertV)

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist vorzugsweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

9.1 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

Vergleichspreise:

(1) Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

(2) Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können.

Ableitung von Vergleichspreisen:

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.
(2) Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

Herkunft der Kaufpreise und Daten:

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

9.2 Ongeo Verkaufspreise für Wohnimmobilien

9.2.1 Informationen zur Lage – Vergleichspreise
Objektangaben:

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	85 m²
Grundstücksfläche	1.698 m²
Baujahr	ca. 1995
Ausstattung	normal
Zustand	gut
Mindestangebote	6
Angemessener Wert [EUR/m²]	3.100,00
Preisspanne [EUR/m²]	2.781,00 bis 3.434,00
Bemerkung	Es wurden 1.496 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu einem dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64521), Baujahr 1993, Wohnfläche 84 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3808 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64521), Baujahr 2006, Wohnfläche 94 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2548 €/m² - Eigentumswohnung in 0,8 km Entfernung (PLZ: 64521), Baujahr 1986, Wohnfläche 80 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4112 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64521), Baujahr 1996, Wohnfläche 92 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3207 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 64521), Baujahr 2000, Wohnfläche 92 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2011 €/m²
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

9.3 Vergleichsobjekte vdp Research

9.3.1 Definition

Die vdpResearch ist die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Analyse, Bewertung und Prognose von Immobilienpreisen. Kernstück der Tätigkeiten ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile fast 600 Kreditinstitute vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern. Die Datenbank der vdpResearch, die seit 2004 geführt wird, bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten.

Diese Gutachten, die von öffentlich bestellten und zertifizierten Immobiliengutachtern oder besonders geschulten Bankmitarbeitern erstellt werden, umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer **Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen**. Bei den vdpResearch Vergleichsobjekten handelt es sich um **realisierte Kaufpreise** aus der vdpResearch-Transaktionsdatenbank.

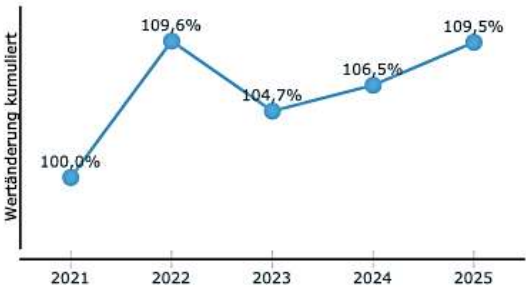
Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	3.330 (2.830 - 3.830) €/m ²
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale
Bemerkungen	Einwohner: 26614; Veränderung zum Vorjahr in %: 0,74; Arbeitslosenquote: 6,3%; Ver.zum Vorj.in %-Punkten: 0,9; Stand: EW-31.12.2023; ALQ-Ø 2023; Kreis/krfr.Städte Ebene

Vergleichsobjekte									
Objektart	WF* [m ²]	GSF* [m ²]	Bau- jahr	PLZ	Lage	Zustand	Ausstat- tung	Kaufpreise** Jahr	C/m ²
Eigentumswohnung	79	k.A.	1991	64521	Mittel	Durchschnittlich	Mittel	2025	3.030
Eigentumswohnung	96	k.A.	2006	64521	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2024	3.378
Eigentumswohnung	84	k.A.	1993	64521	Gut	Gut	Gehoben	2023	2.933
Eigentumswohnung	97	k.A.	1990	64521	Mittel	Gut	Gehoben	2023	2.972
Eigentumswohnung	80	k.A.	2001	64521	Gut	Durchschnittlich	Mittel	2022	3.594

* WF = Wohnfläche, GSF = Grundstücksfläche

** Kaufpreise der vdpResearch-Transaktionsdatenbank mit Anpassungen an Preisentwicklung

Historische Preisentwicklung
(im PLZ-Gebiet)



Preistrend (für Kreis bzw. kreisfreie Stadt): ↗ Leicht positiv

Vergleichspreise	
Vorschlagswert Carport (Spanne)	5.000 (4.250 - 5.750) €
Vorschlagswert Garage (Spanne)	9.500 (8.080 - 10.930) €
Vorschlagswert Außenstellplatz (Spanne)	3.500 (2.980 - 4.030) €
Vorschlagswert Innenstellplatz (Spanne)	12.000 (10.200 - 13.800) €
Quelle	vdpResearch GmbH, on-geo GmbH Stand: siehe Stichtag bei Lieferung Auswertungszeitraum letzte zwölf Quartale

9.3 Riwis Marktdaten

Eigentumswohnung - Spanne Kaufpreis Neubau sowie Wiederverkauf



Bezugsort: Lkr. Groß-Gerau

Eigentumswohnung

	2020	2021	2022	2023	2024
Kaufpreis ETW Erstbezug Minimum	3.000	3.250	3.400	3.500	3.500
Kaufpreis ETW Erstbezug Maximum	4.800	5.200	5.300	5.400	5.400
Kaufpreis ETW Erstbezug Durchschnitt	4.250	4.650	4.800	4.900	5.000
Kaufpreis ETW Wiederverkauf Minimum	1.800	2.000	2.300	2.200	2.200
Kaufpreis ETW Wiederverkauf Maximum	4.750	5.100	5.200	5.200	5.200
Kaufpreis ETW Wiederverkauf Durchschnitt	3.100	3.400	3.400	3.300	3.300

Bezugsort: Lkr. Groß-Gerau

10. Zusammenstellung der Vergleichsdaten

Punkt	Auswahlverfahren	Preis/m ²
9.2	On Geo Vergleichspreise	3.100 €
9.3	VDP-Kaufpreise	3.300 €
9.4	Riwis Marktdaten	3.300 €

Unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattungsstandard, kann ein m²-Preis von 3.300.- €, als am wahrscheinlichsten grundstücksmarktkonform angesetzt werden. Der Tiefgaragenplatz kann mit 12.000.- € angesetzt werden.

10.2 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Kaufpreis	Werte [EUR/m² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert EUR
	Stk.	m²		Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
ETW 17	1	85,00		2.830	3.830	3.330	3.330	283.050
DP 10	1			10.200	13.800	12.000	12.000	12.000

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert

295.050 EUR

10.3 Abschließende Beurteilung

Die Wohnung an der Mainzer Straße 38a in Groß-Gerau profitiert von ihrer zentralen Lage in der Kreisstadt, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen bietet. Die Mainzer Straße gilt als belebte und gut erschlossene Adresse, was die Attraktivität der Immobilie steigert. Die moderne und offene Konzeption der Wohnung sowie das Sondernutzungsrecht an einem Doppelparker in der Tiefgarage tragen zusätzlich zur Wertstabilität bei. Die Nachfrage nach solchen Objekten bleibt robust, da sie sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv ist. Die stabile Marktentwicklung in Groß-Gerau und die anhaltende Attraktivität des Rhein-Main-Gebietes lassen eine langfristige Wertsteigerung erwarten, unterstützt durch die regionale Wirtschaftskraft und die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in zentralen Lagen.

11. Verkehrswert**11.1 Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

11.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Der Vergleichswert wurde mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Groß-Gerau, Flst. Nr. 786/3 mit 1.698 m² (hier MEA 578/10.000), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz DP 10, geschätzt auf:

295.000.- €

(Zweihundert Fünfundneunzig Tausend Euro)

Frankfurt, den 26. Mai 2025

.....
Die Sachverständige
Dipl.- Ing. Bianca Metzger
Immobilienökonom (ebs)

