GIB
Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten mbH

Immotax® Bauexpert

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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

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

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

GUTACHTEN

W-24-076-1F-03 **vom 27.01.2025**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

64546 Mörfelden-Walldorf, Rothwiesenring 4

Gutachter/in:	Daniel Kalisch, M. Sc.
Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Postfach 11 62 64518 Groß-Gerau
Aktenzeichen:	**24 K 25/24**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1	**335.000 €**
Qualitätsstichtag/ Wertermittlungsstichtag:	03.12.2024
Beschreibung:	**4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss (EG) mit Keller- und Abstellraum sowie einem **Benutzungsrecht an dem Außenstellplatz** Nr. 83 in einer Wohnanlage mit 6 Mehrfamilienhäusern, welche ca. 1971 errichtet wurden.

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 Flächenermittlung

Anhang 4 Fotodokumentation

Anhang 5 Bauzeichnungen

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
Rothwiesenring 4
64546 Mörfelden-Walldorf

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes (Aktenzeichen 24 K 25/24) vom 29.10.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes zum Zwecke der Zwangsversteigerung eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 28.08.2024:

- Amtsgericht Groß-Gerau
- Grundbuch von: Walldorf
- Grundbuch Blatt Nr.: 4419

102 / 10.000 Miteigentumsanteil an nachfolgendem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Walldorf	8	509	Hof- und Gebäudefläche, Rothwiesenring 6,8,10,12,14	11.271
Summe - lfd. Nr.					**11.271**

Inhalte Bestandsverzeichnis (BV) – auszugsweise:

„Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Haus 2, Erdgeschoß links, dem dazugehörigen Keller Nr. 4 und Abstellraum Nr. 4 sowie dem Benutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum verbleibenden PKW-Abstellplatz Nr. 83.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4416 bis 4540) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung … vorgenommen wird.“

Rechte und Lasten im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd. Nr. 4 zur lfd. Nr. 1 BV

Zwangsvollstreckungsvermerk

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 03.12.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 03.12.2024

1.7. Qualitätsstichtag 03.12.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Auskünfte der Hausverwaltung bezüglich:

- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Höhe der Instandhaltungs-/Reparaturrücklage geplant
- bauliche Maßnahmen/Sonderumlagen

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Aufmaß

1.9. Allgemeine Hinweise

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

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Landkreis	Groß-Gerau
Stadt	Mörfelden-Walldorf (rd. 33.000 Einwohner)
Stadtteil	Mörfelden
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Mörfelden, innerhalb eines Wohngebietes mit Wohn- und Gewerbebebauung. Die direkte Umgebung ist städtisch geprägt mit überwiegend zwei- bis siebengeschossigen Wohngebäuden und Mehrfamilienhäusern.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 44 ist ca. 2 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss an die A 5 ist ca. 5 km entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle „Mörfelden-Walldorf, Am Oberwald“ ist ca. 0,5 km entfernt. Der nächste S- und Regionalbahnhof „Walldorf (Hess)“ ist ca. 2 km entfernt.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Ca. 2 km entfernt
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Ca. 2 km entfernt

Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind in Mörfelden-Walldorf vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in der Stadt Langen, ca. 13 km entfernt.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen sind in Mörfelden-Walldorf vorhanden. Die nächstgelegenen Hochschulen befinden sich in den Städten Frankfurt am Main und Darmstadt.
Arbeitsplätze	Sind vor Ort vorhanden Ein erweitertes Angebot befindet sich im Großraum der Städte Frankfurt am Main und Darmstadt.
Kultur/Freizeit	In Mörfelden-Walldorf ist ein eingeschränktes Kultur- (u.a. Museen) und Freizeitangebot (u.a. Vereine) vorhanden. Ein erweitertes Kultur- (u.a. Theater, Museen) sowie Freizeitangebot (u.a. Sport, Schwimmbäder) befindet sich in den Städten Rüsselsheim am Main und 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 oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß schriftlichen Auskünften der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 11.12.2024 liegt das Grundstück im Flächennutzungsplan im Bereich eines Wohngebietes und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Treburer Oberwald“ vom November 1997. Folgende Festsetzungen wurden mitgeteilt:

- Reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: VIII
- geschlossene Bauweise
- GRZ = max. 0,4
- GFZ = zwingend. 0,8

Das Grundstück wird entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt.

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

Gemäß Schreiben der Stadtwerke Mörfelden-Walldorf vom 12.11.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanalbaukosten) und gemäß Schreiben der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 22.11.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßenbaukosten).
Für das Grundstück fallen derzeit keine Anschlusskosten an. Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte	Siehe hierzu Punkt 1.4. des Gutachtens
Baulasten	Laut Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 19.11.2024 sind keine Baulasten eingetragen.
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	Keine

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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 14.11. und 10.12.2024 befindet sich auf dem Grundstück kein Gebäude oder bauliche Anlage, welche als Kulturdenkmal erfasst sind.

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.12.2024 liegen aktuell keine Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern vor.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.11.2024 keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 25.11.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung teilte mit Schreiben vom 12.11.2024 mit, dass die Instandhaltungsrücklage in überdurchschnittlicher Höhe vorliegt und keine Sonderumlagen geplant sind.

Die Sanierung der Wasserleitungen ist laut Hausverwaltung geplant.

Für die betreffende Wohnung bestehen Hausgeldrückstände.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung 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 unregelmäßigen (annähernd bogenförmigen) Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht 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 gestaltet.
Einstellplätze	In der Tiefgarage, auf den Freiflächen des Grundstückes und im öffentlichen Raum vorhanden.
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit sechs unterkellerten, sechs- bis achtgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Gemäß Teilungserklärung befindet sich die zu bewertende Wohneinheit Nr. 4 im „Haus 2“ der WEG und liegt von der Straße aus gesehen linksseitig im Erdgeschoss.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	4-Zimmer-Wohnung
Baujahr	Ca. 1971
Sanierung/ Modernisierung	• 2024 Renovierungsmaßnahmen (geringe Grundrissanpassungen, Oberflächenbeläge, Sanitärbereiche und Küche) • 2009 Einbau Kunststofffenster
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: Kellerabteil EG: Flur, Vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-Bad, Abstellraum, Terrasse
Wohnfläche	Rd. 114 m² - Siehe Anhang 3

Konstruktion

Keller	Vollkeller
Außenwände	Massiv, Stahlbeton
Fassade	Fassadenplatten (baujahrestypisch)
Innenwände	Massiv
Decken	Massiv
Dach	Flachdach
Treppen	Massiv, Stahlbeton

Ausstattung

Fußböden	Überwiegend Parkett
Oberfläche Decke	Überwiegend Putz (mit Anstrich), teilweise Lichtspots
Oberfläche Innenwand	Überwiegend Putz (mit Anstrich)
	Fliesenspiegel in der Küche
Türen	Holzfurniertüren
Fenster	Kunststofffenster, isolierverglast, teilweise Rollläden, teilweise festverglast

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Zeitgemäß, nachgerüstet
Sanitärinstallation	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
	Gäste-Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
	Jeweils mit Boden- und Wandfliesen (Höhen bis ca. 1,4 m bzw. im Duschbereich wandhoch)
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, baujahrestypische Heizkörper
Sonstiges	---
Werthaltige Bauteile	Zugang über Rampe zur überdachten Hauseingangstür Aufzugsanlage (zum Stichtag außer Betrieb)

5.3. Zum Bewertungsgegenstand gehörend PKW-Abstellplatz Nr. 83 als Benutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum

5.4. Energieausweis Liegt vor
Der energetische Zustand des Gebäudes ist danach als durchschnittlich zu beurteilen.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag	Augenscheinlich befanden sich das Gebäude in einem durchschnittlichen und die Wohnung in einem guten bzw. renovierten Zustand.

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 Bodenwert **89.000 €**

6.3. **Ertragswertermittlung** (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der Ertragswert **320.000 €**

6.4. **Vergleichswertermittlung** (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der Vergleichswert **330.000 €**

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 Ausgansdaten 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 **330.000 €** entspricht einem Wert von **rd. 2.895 €/m² Wohnfläche**.

Immobilienmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Berichtsjahre 2022 bis 2023) des unter anderem für den Bereich Groß-Gerau zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurden Vergleichsfaktoren veröffentlicht.

Für Wohnungseigentum

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

unter Berücksichtigung des gesamten Bodenrichtwertbereichs von 700 €/m² bis 799 €/m² ist ein Gebäudefaktor (Vergleichsfaktor) von ca. 3.162 €/m² Wfl. (Spanne von 1.822 €/m² Wfl. bis 5.119 €/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 Recherche

Gemäß Preisen aus Veröffentlichungen im Internet (GeoMap, Angebote von 01/2022 bis 11/2024, Abruf vom 10.12.2024) wurden vergleichbare Eigentumswohnungen in einer Spanne von 2.454 €/m² Wfl. bis 3.436 €/m² Wfl., i.M. 3.122 €/m² Wfl. angeboten.

vdp Research GmbH

Die vdpResaearch GmbH weist für Eigentumswohnungen mit guter Ausstattung (70 m², in den letzten 10 Jahren gebaut oder saniert) im Landkreis Groß-Gerau je nach Lage folgende Kaufpreise pro m² Wohnfläche aus (Stand 11/2024):

- 2.990 €/m² Wfl., mittel
- 3.180 €/m² Wfl., gut

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 320.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Zur Wohnung Nr. 4 ist ein Benutzungsrecht für einen freien Einstellplatz (PKW-Abstellplatz Nr. 83) zugewiesen.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Berichtsjahre 2022 bis 2023) wurden vom zuständigen Gutachterausschuss KFZ-Stellplätze (im Freien) pauschale Wertanteile berücksichtigt. Für den Außenstellplatz Nr. 83 wird dementsprechend ein Wert von 5.000 € in Ansatz gebracht.

In der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte u.a. für den Bereich Groß-Gerau ist ein Wertansatz für Stellplätze im Freien von 5.000 € veröffentlicht.

Daraus ergibt sich ein Vergleichswert inkl. objektspezifischer Objektmerkmale i.H.v.:

330.000 € + 5.000 € = 335.000 €

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

335.000 €

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

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

Anhang 1

Bauexpert Immotax

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

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

Teilfläche	1		Summe	**Summe**
Nutzung	Bauland			**gerundet**
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m²	11.271		11.271	
Bodenrichtwert in €/m²	775			
Erschließungskosten in €/m²				
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m²	775			
Bodenwertanteil rentierlich	8.735.025 €		8.735.025 €	**8.735.000 €**
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt			8.735.000 €	
Bodenwert anteilig	102/10.000		89.097 €	
Bodenwert anteilig	**gerundet**		**89.000 €**	

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

775 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, 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 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Die Wohnung wird eigengenutzt.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale (u.a. durchgeführte Renovierung) wird eine marktübliche Miete von 10,50 €/m² Wfl. für die Wohnung in Ansatz gebracht.

Eigene Recherchen:

Aus veröffentlichten Mietangeboten (in Groß-Gerau), vergleichbare Objektart, hist. Angebote von Januar 2022 bis November 2024, Quelle „GeoMap“ (Abruf 10.12.2024)

von 8,07 €/m² Wfl. bis 14,02 €/m² Wfl., i.M. 11,09 €/m² Wfl.

IVD-Wohn-Preisspiegel 2023:

Wohnungsmieten für Bestandswohnungen (Wiedervermietung / Neuvertragsmiete) je nach Wohnwert in Frankfurter a.M. Umland

9,50 €/m² Wfl., mittlerer Wohnwert

11,00 €/m² Wfl., guter Wohnwert

Immobilienmarktbericht 2024:

Durchschnittsmiete 9,67 €/m² Wfl. bezogen auf Wohnungen mit 90 m² Wohnfläche, Standardstufe 2,5 und Baujahr 1970 für die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Duisburg, Groß-Gerau und des Oldenwaldkreises (Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022)

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurde für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau für die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Duisburg, Groß-Gerau und des Oldenwaldkreises (Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023) ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % bei einer Standardabweichung von ± 1,0 % 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 sowie des Ertragsansatzes mit 2,0 % angesetzt.

.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag						
Berechnung:			12 Monate	x	1.197 €	14.364 €
Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten:						
114 m²	x	13,80 €/m²	= 1.573 €	:	10,95%	
Verwaltungskosten:						
1 Einheiten	x	420 €/Einh.	= 420 €	:	2,92%	
Mietausfallwagnis				:	2,00%	
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	1,00%	
Modernisierungsrisiko				:	0,00%	
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	16,87%	
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:						
Berechnung:			14.364 €	x	16,87%	
				=	2.423 €	
= Jahresreinertrag						11.941 €
Liegenschaftszinssatz in %:					2,00	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					30 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					22,40	
Bodenwert:					89.000 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:						
Berechnung:			89.000 €	x	2,00%	
				=	1.780 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				=		10.161 €
Ertragswert der baulichen Anlagen						
Berechnung:			10.161 €	x	22,4	227.606 €
Zuzüglich des Bodenwertes von						89.000 €
Vorläufiger Ertragswert						316.606 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet						**320.000 €**

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

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

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Kaufzeitraum: von 2022 bis 2024
- Wohnfläche: von 50 bis 150 m²
- Baujahr: von 1950 bis 1990
- Nutzung: Wohnung
- Kategorie des Verkaufs: Wiederverkauf

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 10 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, die Wohnfläche und Informationen zum Bodenrichtwert mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben 9 Vergleichsobjekte eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet eingestuft.

Das Ausstattungsmerkmal Stellplatz wurde durch den Gutachterausschuss bereits im Kaufpreis bereinigt.

Weiterhin wurde eine durchschnittliche zeitliche Preisentwicklung mittels Indexanpassung (Quelle: GREIX, German Real Estate Index) für Eigentumswohnungen (ohne weitere Qualitätssortierung) in Frankfurt am Main und Wiesbaden (Abruf 17.12.2024) auf den Wertermittlungsstichtag, in Nebenrechnung ermittelt, durchgeführt.

Auswertungen des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten die Wohnfläche keinen signifikanten Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat.

Für die unterschiedlichen Geschosslagen wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Auch anhand der ausgewerteten Kauffälle ist kein signifikanter Einfluss der Geschosslage auf die zeitlich angepassten Kaufpreise ersichtlich.

Deshalb wurde für diese sowie für folgende Merkmale, da sie als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt werden bzw. keine Wertabweichungen hervorgehen, keine Anpassungen vorgenommen.

- Baujahr
- Standardstufe
- Bodenrichtwertspanne
- Weitere untergeordnete Merkmale wie Gebäudestellung, etc.

Die zugrunde liegenden Kauffälle (ohne ungeeigneten Kauffall Nr. 4) und deren Auswertung sind in der folgenden Tabelle dargelegt:

Nr.	1. Datum	2. BRW €/m²	3. Wfl. in m²	4. Geschoss-lage	Preis in €/m² Wfl.	Zu. 1. Index	**Angepasster Wert zum Stichtag in €/m² Wfl.**
1	11.10.2022	850	65	1.OG	3.231	0,98	3.166
2	11.05.2022	750	60	2.OG	3.200	0,89	2.848
3	12.04.2022	850	81	5.OG	3.147	0,89	2.801
5	15.05.2023	850	98	EG	2.955	1,04	3.073
6	25.08.2023	850	65	6.OG	2.954	1,05	3.102
7	23.08.2023	750	102	1.OG	2.797	1,05	2.937
8	31.08.2023	750	87	4.OG	2.825	1,05	2.966
9	08.05.2024	775	91	2.OG	2.681	1,02	2.735
10	17.05.2024	775	105	3.OG	2.429	1,00	2.429
Mittelwert			**84**		**2.913**		**2.895**

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 2.722 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 3.069 €/m² Wfl.. Es ergibt sich somit ein mittlerer Vergleichswert für die Eigentumswohnung in Höhe von 2.895 €/m² Wfl..
Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:
rd. 114 m² Wfl. x 2.895 €/m² Wfl. = 330.030 € **rd. 330.000 €**

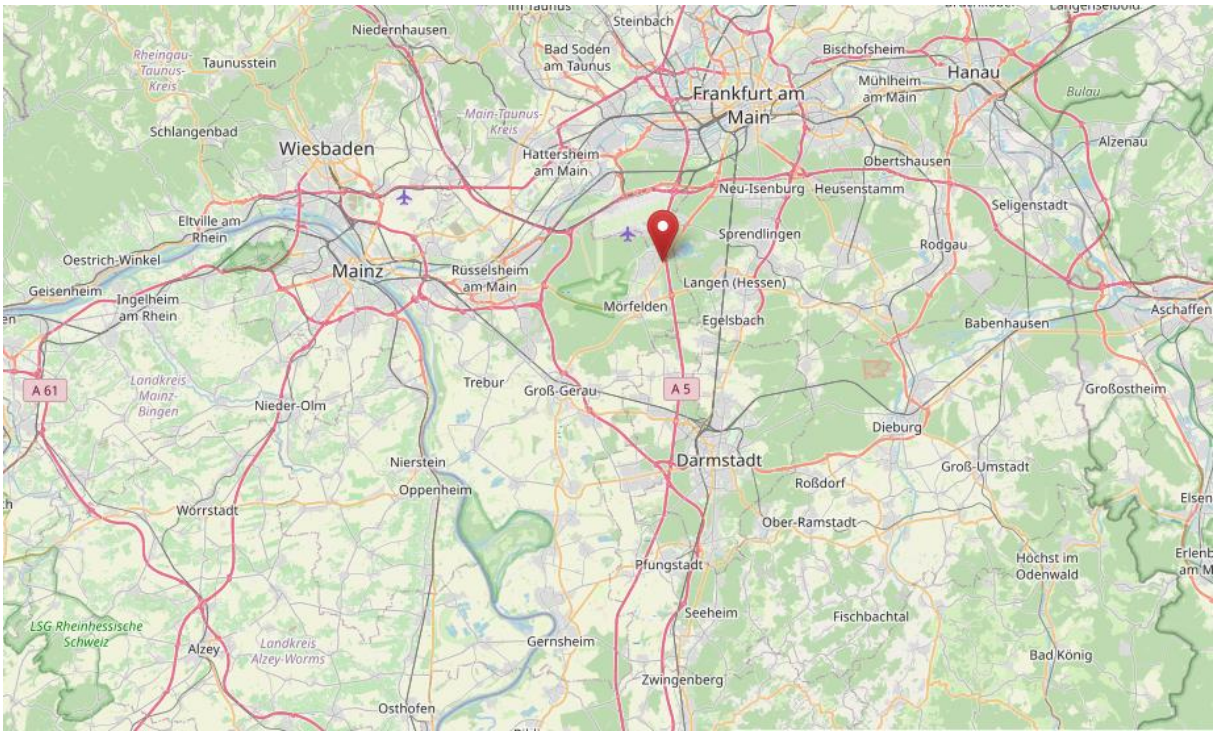
Das Benutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 83 wurde als Wertzuschlag (objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 7.4.) berücksichtigt.

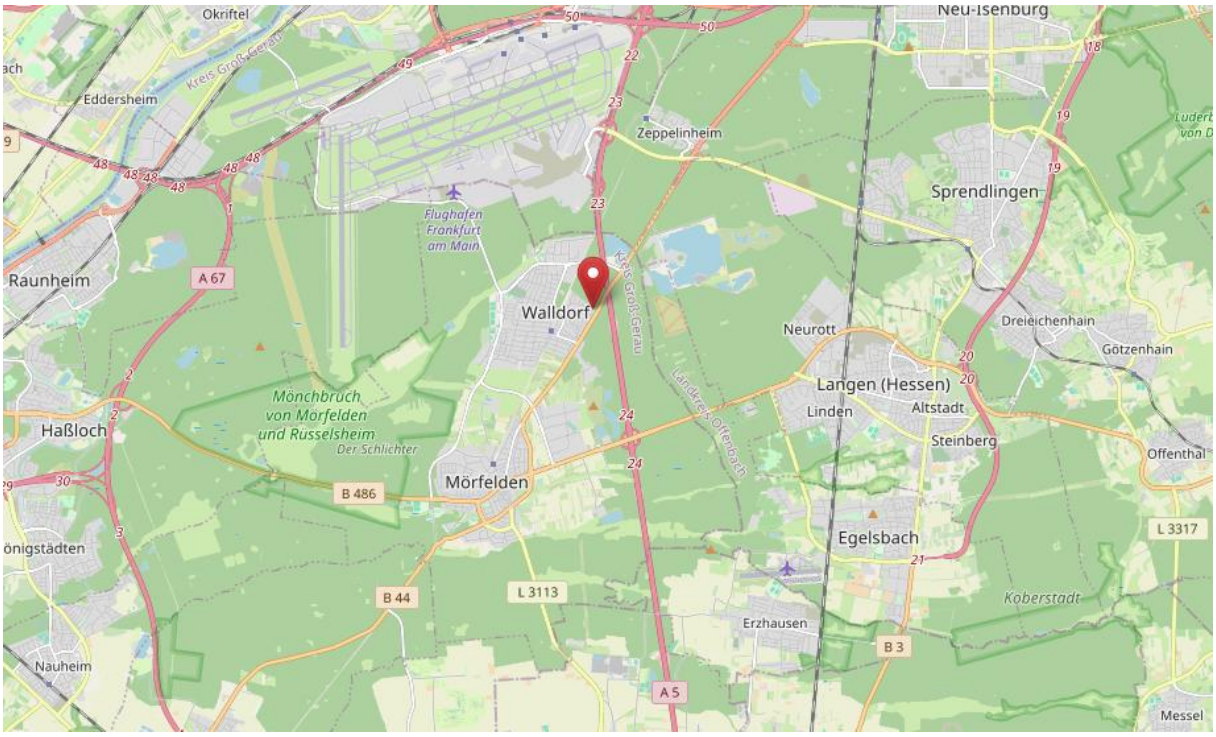
Anhang 2

Bauexpert Immotax

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial (Makro)

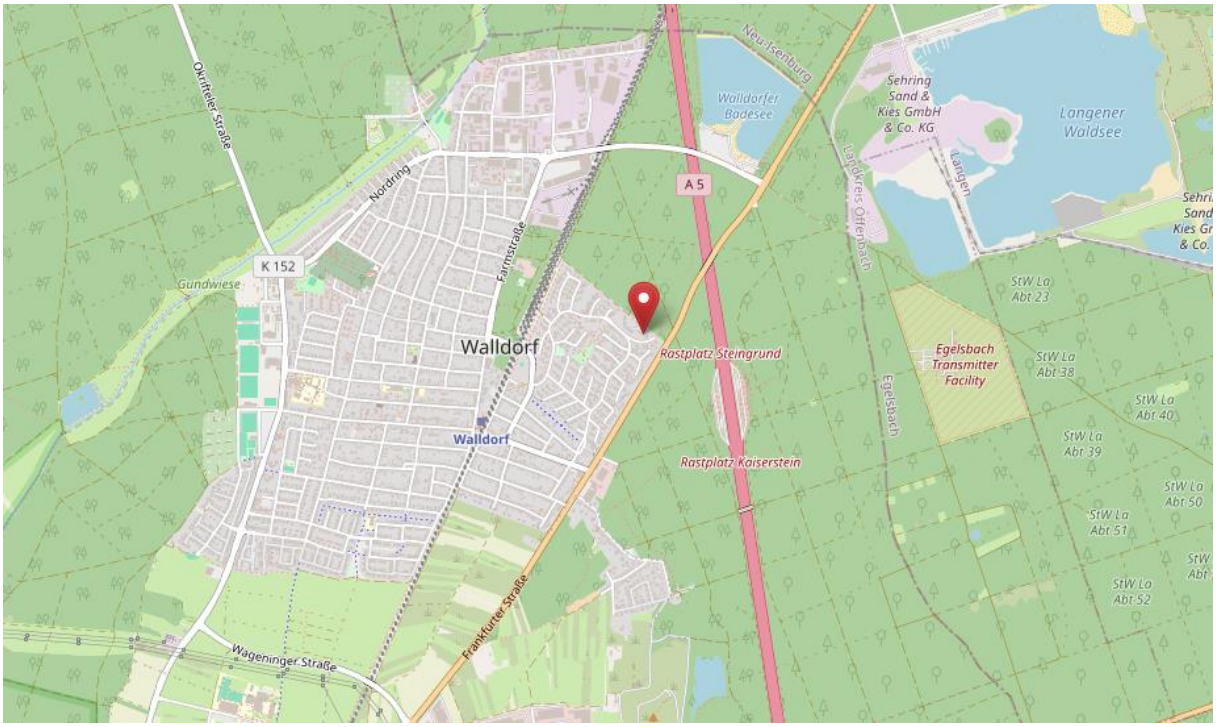




© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

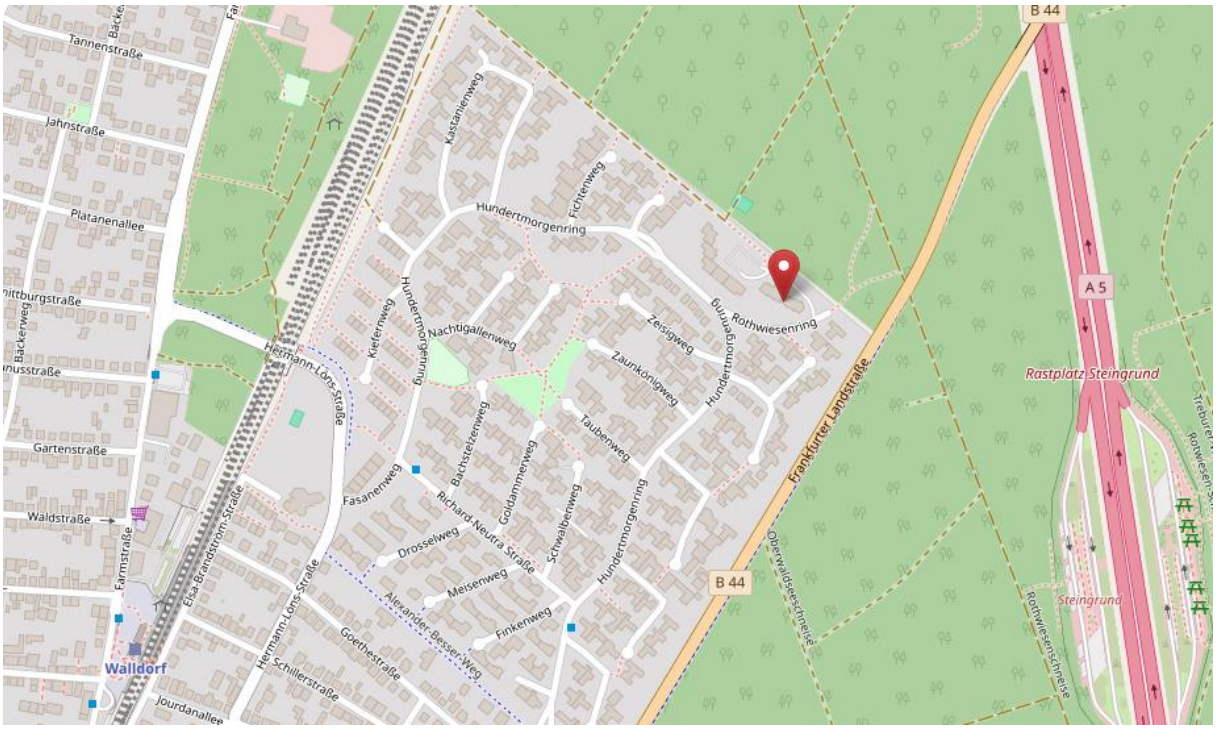
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

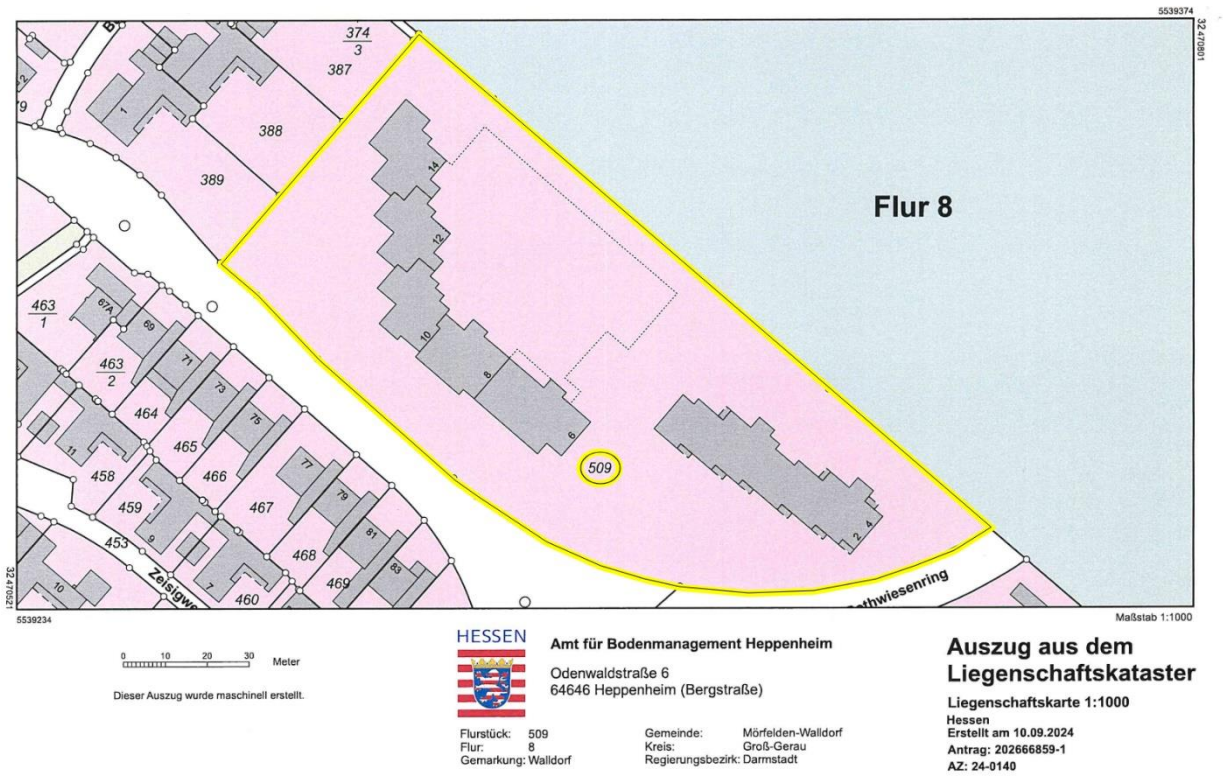
A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



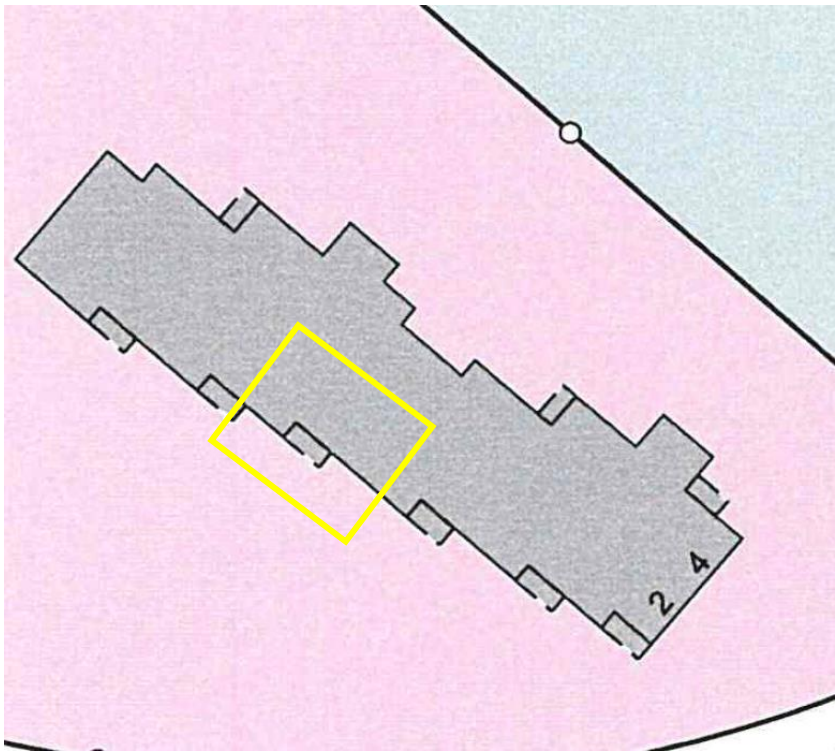
© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



A 2.4.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Lagekennzeichnung der Wohnung



Anhang 3

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Raumbezeichnung	Wohnfläche in m²
Flur	21,93
Wohnzimmer 1	34,04
Schlafzimmer	15,32
Kinderzimmer 1	11,56
Kinderzimmer 2	10,87
Küche	5,87
Bad	4,49
Gäste-Bad	2,69
Abstellraum	1,78
Terrasse (zu 1/2)	5,15
Summe	**113,70**
Summe gerundet	**114**

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage eines vom Sachverständigen erstellten Aufmaßes zum Ortstermin. Die vorliegenden Bauzeichnungen wurden mit dem Aufmaß abgeglichen.

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation

Ansicht von Westen

Zugang zum „Haus 2“

Blick auf das „Haus 2“ von Nordwesten in Richtung Südosten

PKW-Abstellplatz Nr. 83 - Benutzungsrecht zum Wohnungseigentum

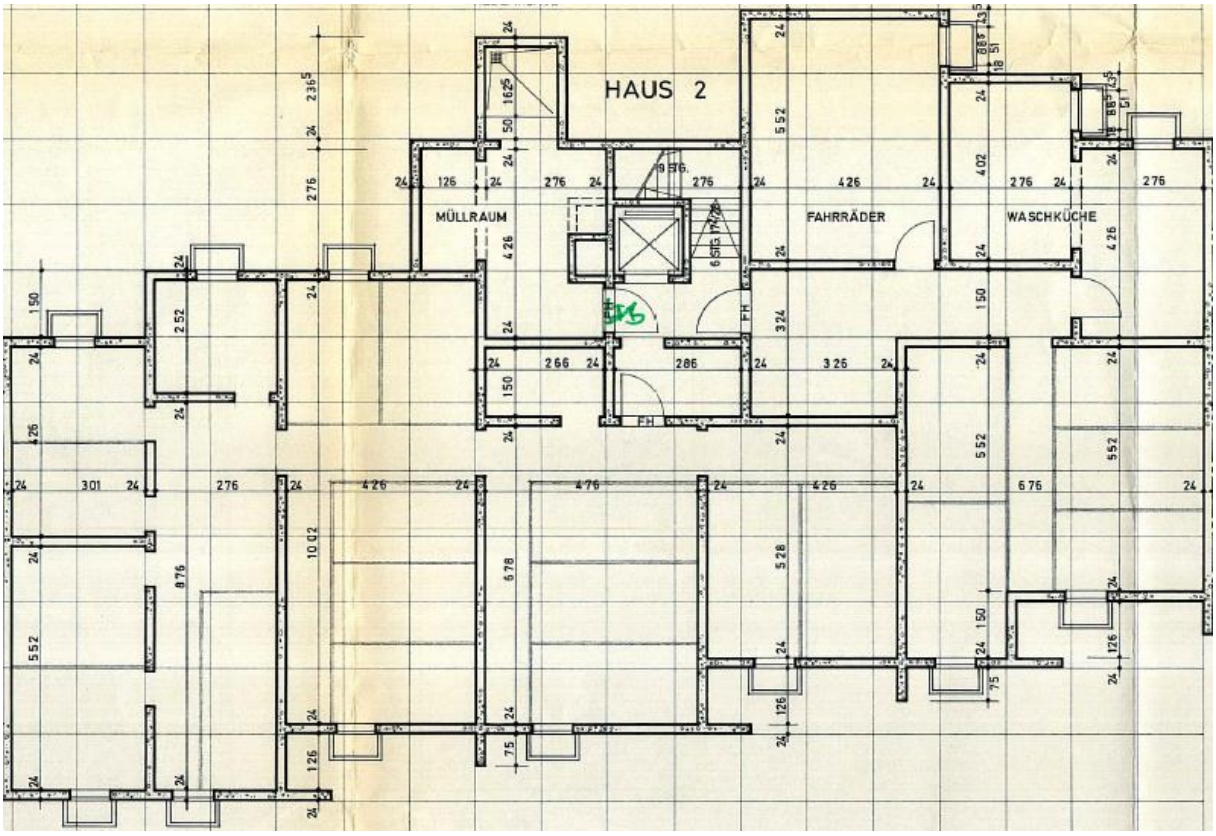
Umfeld

Anhang 5

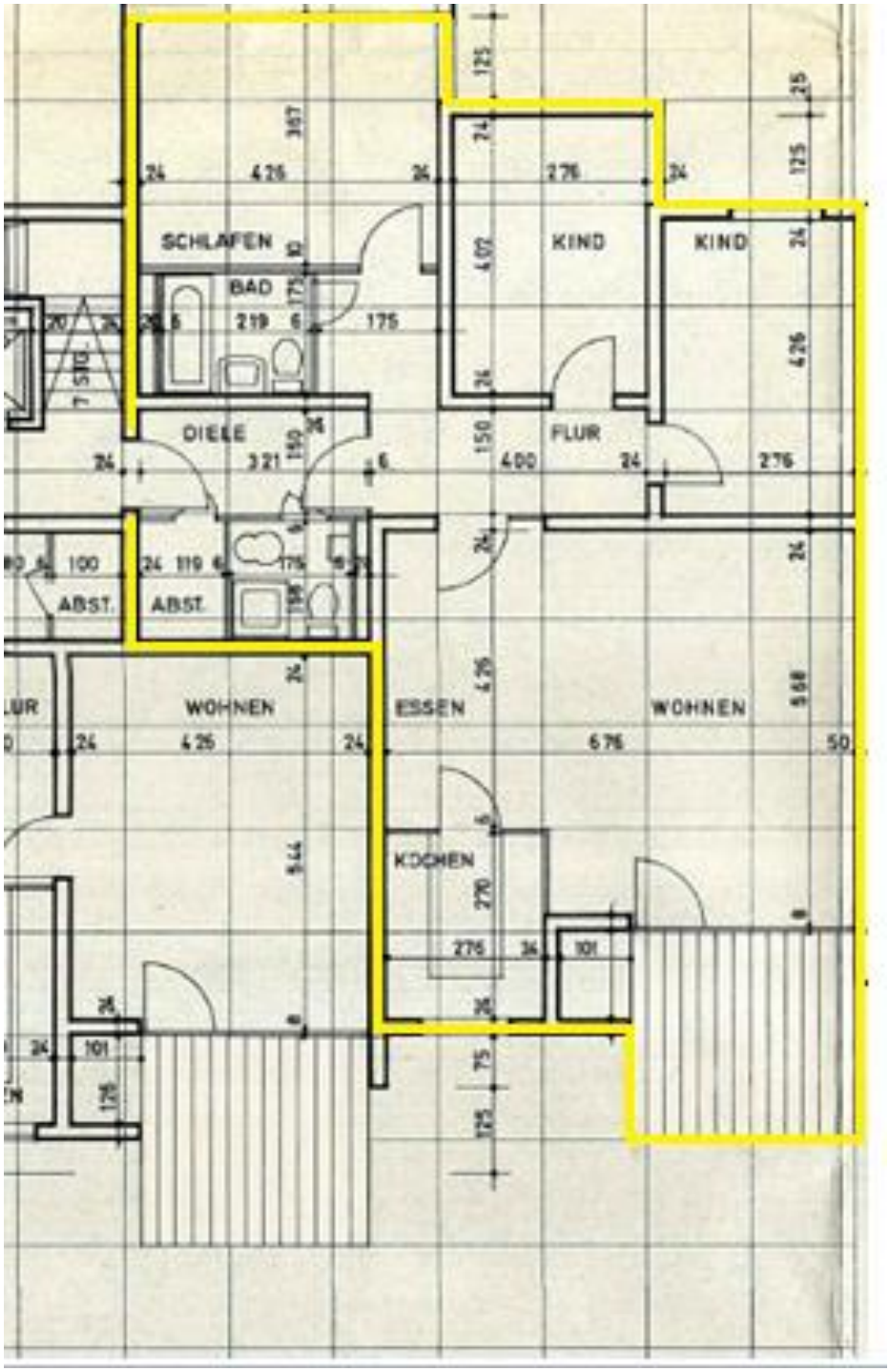
A 5 Bauzeichnungen

A 5.1 Grundriss Kellergeschoss - Haus 2

(Kellerraum zum Wohnungseigentum nicht zuzuordnen)

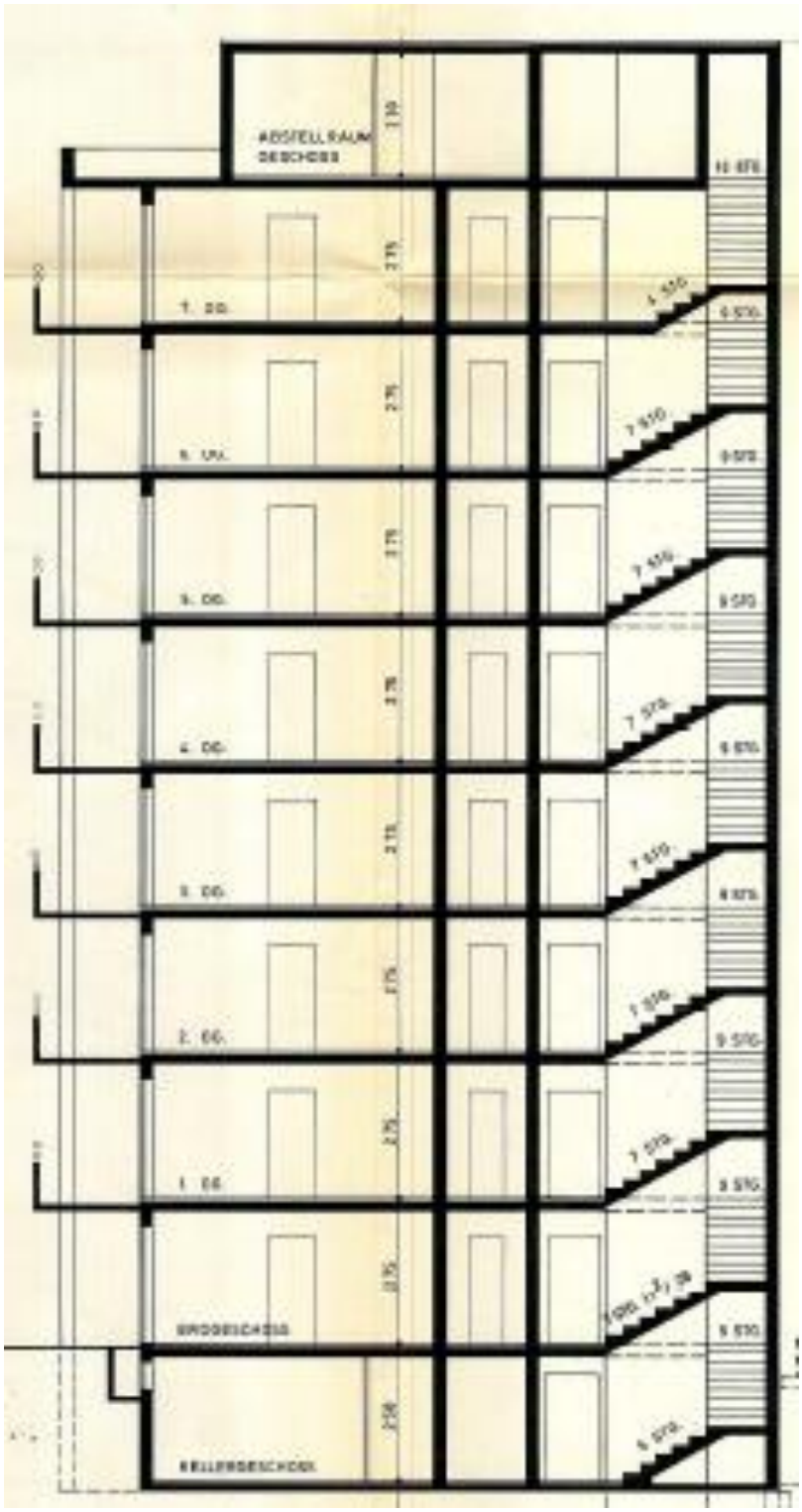


A 5.2 Grundriss Erdgeschoss (links) - Haus 2 - WE 4



A 5.3 Ansichten Nord-Ost - Haus 1 / 2 und Süd-West - Haus 1 / 2

A 5.4 Querschnitt



Anhang 6

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, bebaute 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 übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen 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 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB): Die aktuelle Fassung ist vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 8. Oktober 2023.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03. Juli.2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003
- DIN 277-1: 2021-08, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276: 2018-12; Kosten im Bauwesen

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele" 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken" 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren" 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung" 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung" 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung" 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung" – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung", Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

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)