



BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau  
Vollstreckungsgericht  
Europaring 11 - 13  
64521 Groß-Gerau

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Rheinstraße 25  
64283 Darmstadt  
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

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

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



Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

AZ: 25-P-06062

Darmstadt, 28.08.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Dornheim, Blatt 3968

1.143/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 211, Gebäude- und Freifläche Heißfeldstraße 36, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I/1 gekennzeichneten Wohnung im I. Geschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit I/1 gekennzeichneten Autoabstellplatz.



Wertermittlungsstichtag: 23.06.2025

Qualitätsstichtag: 23.06.2025

**Verkehrswert:** 104.000 €

Umfang: 54 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 2x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundbuchdaten .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1    Lage	10
3.2    Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3    Erschließungszustand	13
3.4    Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5    Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>17</b>
5.1    Vorbemerkung	17
5.2    Baubeschreibung	17
<b>6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>	<b>22</b>
6.1    Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2    Immobilienmarkt Deutschland	24
6.3    Regionaler Immobilienmarkt	25
<b>7. Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>27</b>
7.1    Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
7.2    Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
<b>8. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>28</b>
<b>9. Vergleichswertverfahren .....</b>	<b>31</b>
9.1    Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	32
9.2    Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	33
9.3    Vergleichswertberechnung	35
<b>10. Ertragswertermittlung.....</b>	<b>37</b>
10.1    Modell des Gutachterausschusses	38
10.2    Mietvertragliche Situation	38
10.3    Ansatz der Wertermittlungsparameter	38
10.4    Ertragswertberechnung	41
<b>11. Würdigung.....</b>	<b>42</b>
<b>12. Verkehrswert.....</b>	<b>43</b>
<b>13. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>44</b>
Anlage 1:    Fotos des Wertermittlungsobjektes	45
Anlage 2:    Liegenschaftskarte	48
Anlage 3:    Grundrisse und Ansichten	49
Anlage 4:    Auszug aus der Teilungserklärung	50
Anlage 5:    Wohnflächenaufstellung	51
Anlage 6:    Unwetterkarten	52
Anlage 7:    Nebenfragen	54

## Wertermittlungsergebnisse

**Auftraggeber:** Amtsgericht Groß-Gerau

**Zweck der Bewertung:** Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache

**Liegenschaft:** 64521 Groß-Gerau, Heißfeldstraße 36

**Objektart:** Eigentumswohnung

**Katasterangaben:** Grundbuch von Dornheim  
Gemarkung Dornheim  
Flur 8; Flurstück 211; Größe: 5.222 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag:** 23.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Baulisten:** Keine Eintragungen

**Altlasten:** Keine Eintragungen

**Denkmalschutz:** Eintragung vorhanden, siehe Abschnitt 3.5

**Baujahr / RND:** 1972 / 27 Jahre

**Gebäudezustand:** Unterdurchschnittlich

**Modernisierungszustand:** Keine Angabe

**Vermietungszustand:** Keine Angabe

**Bruttogrundfläche:** Rd. 89 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche:** Rd. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Sonstiges:** -

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl.
37.000 €	-	116.000 € <sup>1</sup>	104.000 € <sup>2</sup>	1.485 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Exkl. Sicherheitsabschlag.

<sup>2</sup> Inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 10 %, siehe Abschnitt 12.

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse:</b>	Heißfeldstraße 36, 64521 Groß-Gerau
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Groß-Gerau Vollstreckungsgericht Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen intern:</b>	25-P-06062
<b>Aktenzeichen des Amtsgerichts:</b>	24 K 26/25
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Auftragsdatum:</b>	22.05.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	23.06.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	23.06.2025
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 22.05.2025  Beschlüsse des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 23.04.2025 und vom 22.05.2025  Grundbuchauszug vom 02.05.2025 (zuletzt geändert am 02.05.2025)  Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 04.04.2025
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Teilungserklärung vom 14.12.1973  Änderung der Teilungserklärung vom 13.06.1990 inkl. Nachtrag vom 10.08.1990  Grundrisse aus dem Jahr 1972  Unterlagen erhalten durch die Gläubigerin am 19.06.2025  Bauakte aus dem Jahr 1972  Altlastenauskunft durch das Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 03.06.2025  Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 03.06.2025  Denkmalschutzauskünfte seitens des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 03.06.2025 und vom 05.06.2025  Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 04.06.2025

Immobilienmarktbericht Südhessen 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 26.06.2025

On-geo Vergleichsmieten und Preise für Wohnimmobilien vom 01.08.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Kreisstadt Groß-Gerau vom 03.07.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 03.06.2025

Starkregengefährdung vom 03.06.2025

**Rechtsgrundlagen:**

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB

(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO

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

Wohnflächenverordnung - WoFlV

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

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

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG

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

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

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

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

**Hinweis:**

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

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

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

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

**Bewertungsgrundsätze:**

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

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

**Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

**Datum der Ortsbesichtigung:** 23.06.2025 (08:30 Uhr – 09:00 Uhr)

**Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

**Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 02.05.2025 (zuletzt geändert am 02.05.2025)

**Amtsgericht:** Groß-Gerau

**Grundbuchbezirk:** Dornheim

**Band:** -

**Grundbuchblatt:** 3968

**Gemarkung:** Dornheim

**Bestandsverzeichnis:**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Lage / Wirtschaftsart</b>	<b>Fläche</b>
2/ zu 1	8	211	Gebäude- u. Freifläche Heißfeldstraße 36	5.222 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 1.143/100.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I/1 gekennzeichneten Wohnung im I. Geschoss. Zusätzlich besteht ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. I/1 bezeichneten Autoabstellplatz.

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:** Lfd. Nr. 9: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht -, 24 L 3/25); eingetragen am 30.04.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 26/25); eingetragen am 02.05.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschatullen, Rentenschulden:** Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:** Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

**Aufteilung nach § 8 WEG:** Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 403) vom 14.12.1973 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 64 Eigentumswohnungen und 3 Läden mit in Summe 100.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.

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

Im Jahr 1990 erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 310 vom 13.06.1990). Da die Benutzung der Autoabstellplätze nicht mehr so erfolgte wie in der Teilungserklärung vom 14.12.1973 bestimmt und einzelne Autoabstellplätze zwischenzeitlich mit Fertiggaragen überbaut wurden, erfolgte eine Aufhebung der bisherigen Regelung. Demgemäß erfolgte mit der Änderung der Teilungserklärung eine Anpassung / Neuzuordnung der Sondernutzungsrechte an den Autoabstellplätzen / Garagen. Der Nachtrag zur Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 442 vom 10.08.1990) umfasste nur eine Änderung der Sondernutzungsrechte hinsichtlich einzelner Eigentümer bzw. Rechtsnachfolger.

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. I/1 bezeichneten PKW-Abstellplatz zugeordnet.

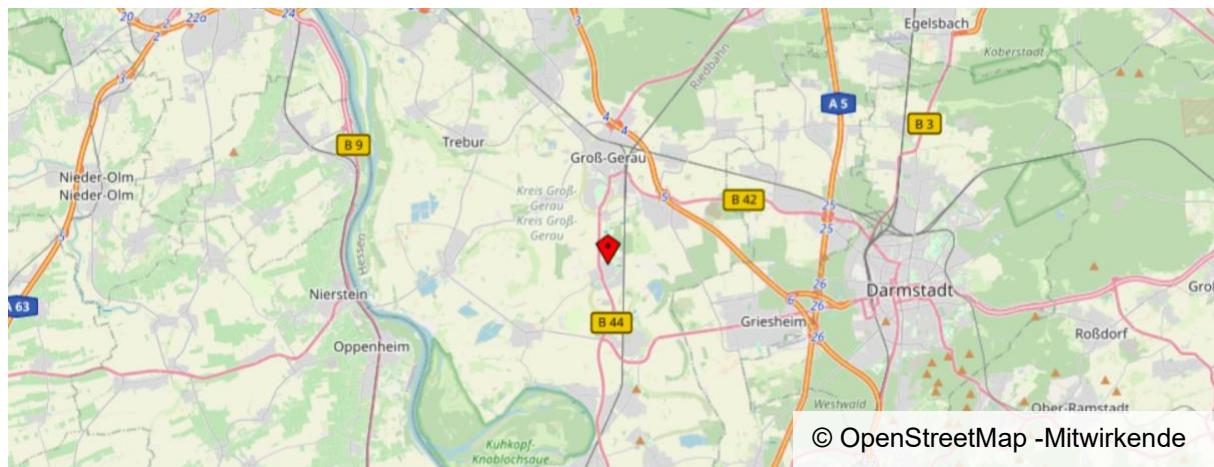
Gemäß vorliegenden Informationen besteht zum Wertermittlungsstichtag ein WEG-Verwaltung durch die REMMA GmbH (Goethestraße 22, 60313 Frankfurt am Main). Informationen über eine Instandhaltungsrücklage der WEG liegen dem Sachverständigen nicht vor.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Landkreis:</b>	Groß-Gerau
<b>Ort / Stadt:</b>	Groß-Gerau
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	26.600 Einwohner, 488 EW/km <sup>2</sup> (Groß-Gerau) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 6,3 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Groß-Gerau: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 67 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Demografiertyp / Raumordnung:</b>	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
<b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b>	Mörfelden-Walldorf (Nordosten), Darmstadt (Osten), Trebur (Nordwesten), Rüsselsheim am Main (Nordwesten)
<b>Kaufkraftindex:</b>	100,0 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	6,7 % (Kreis Groß-Gerau, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 06/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 06/2025)
<b>Infrastruktur:</b>	Erschließung durch die Autobahn A 67 sowie die Bundesstraße B 44. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Groß-Gerau-Dornheim. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	Prägung durch die Gastronomie-Industrie (z. B. Fa. Transgourmet Deutschland GmbH & Co. OHG) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



**Makrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Dornheim. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:  
Kindergarten in km: 0,5  
Grundschule in km: 1,5  
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 5,0  
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 5,0  
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 5,0  
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 4,0  
größeren Einkaufszentrum in km: 14,0  
Medizinischen Nahversorgung in km: 0,6  
Klinikum in km: 5,0  
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2  
Stadtzentrum in km: 5,0  
Autobahnanschluss in km: 5,0  
ICE - Bahnhof in km: 18,0  
Flughafen in km: 27,0

#### Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Dornheim ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich ein Spielplatz, ein Park etc.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in Groß-Gerau mit Kino, Hallenbad etc.

Dornheim verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

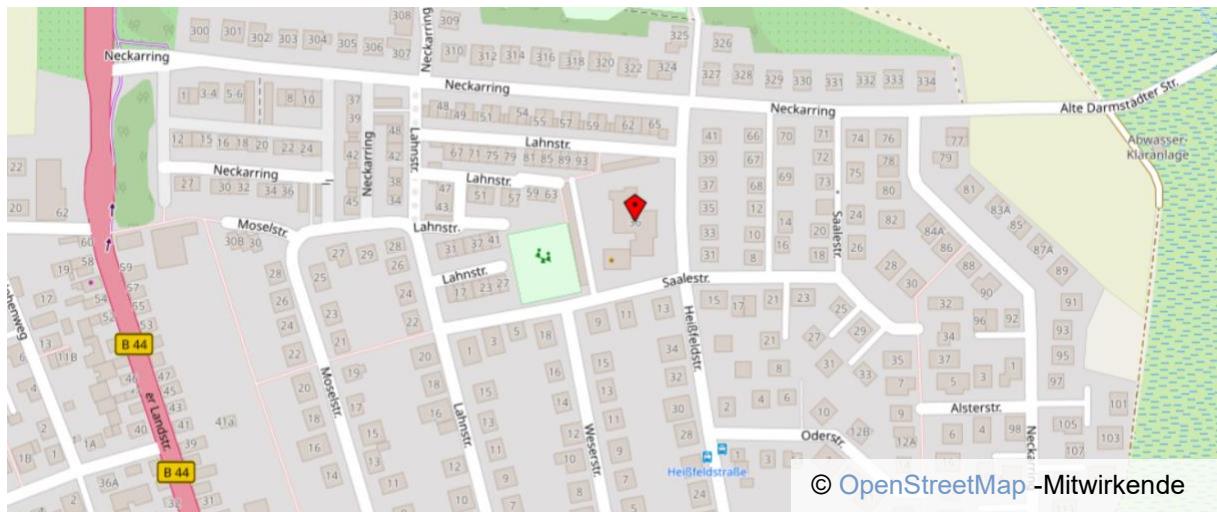
#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Heißfeldstraße“, die durchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 31.07.2025) in einem Ausmaß zwischen 50 - 54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

**Verkehrsanbindung:** Gut

**Infrastruktur:** Durchschnittlich

**Wohnlage:** Durchschnittlich

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 31.07.2025  
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 31.07.2025  
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 31.07.2025  
Openstreetmap, Abruf am 31.07.2025  
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 31.07.2025

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

**Topographie:** Weitgehend ebenerdig

**Grundstücksgröße:** 5.222 m<sup>2</sup> - gemäß Grundbuch

**Grundstücksgestalt:** Annähernd quadratisch

**Grundstückstiefe / Straßenfront:** Rd. 76 m im Mittel / rd. 69 m

**Eckgrundstück:** Ja

**Grenzverhältnisse:** Es besteht eine Grenzbebauung durch die Garagen.  
Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

**Ausrichtung:** Nach Westen

### 3.3 Erschließungszustand

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

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Hessen Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 03.06.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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

#### Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt. Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

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

#### Hochwasserrisiko / Starkregen gefährdung

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

Die Starkregen gefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

### 3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

#### Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "03.05.1979" rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Biet". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	Offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	VIII
GFZ:	1,2
GRZ:	0,4

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

#### Entwicklungszustand

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

#### Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Kreisstadt Groß-Gerau vom 03.07.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

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

#### Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

#### Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 05.06.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

Gemäß Auskunft über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 03.06.2025 liegt das Grundstück jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht (Prüfung auf Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler)) im Bereich des Bodendenkmals Dornheim 012 (Siedlung aus vorgeschichtlicher und römischer Zeit). Veränderungen oder Zerstörungen des Kulturdenkmals (Bodeneingriffe) benötigen daher die Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Wertung: Die Aufnahme des Grundstücks als Bodendenkmal macht Eingriffe in den Boden genehmigungspflichtig. Aufgrund der aktuellen Situation in der Mikrolage sowie der aktuellen Nutzung der Fläche, wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass der Bestand auch mittel- bis langfristig bestehen bleiben wird. Die Eintragung als Bodendenkmal schränkt somit den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks nicht wesentlich ein und ist dem ausgeübten Nutzungszweck nicht abträglich. Der Eintragung wird daher keine Wertrelevanz beigemessen.

### **Baulisten**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 04.06.2025 bestehen im Baulistenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

## 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

### **Nutzung des Objektes, ggf. Historie:**

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob die Wohnung vermietet oder eigengenutzt ist. Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

### **Miet- und Pachtverträge:**

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

### **Gewerbebetrieb:**

Gemäß vorliegenden Unterlagen befinden sich drei Gewerbeeinheiten in der Gesamtanlage, zu welchem auch das Wertermittlungsobjekt zugehörig ist.

### **Wohnpreisbindung:**

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) handelt.

### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

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

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

### 5.2 Baubeschreibung

#### 5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 14.12.1973 sowie der Änderung der Teilungserklärung vom 13.06.1990 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist. Daneben wurden Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. I/1 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 1. OG sowie den Kellerraum Nr. 14. Des Weiteren bestehen Sondernutzungsrechte an einem Pkw-Außenstellplatz (Nr. I/1).

#### 5.2.2 Gemeinschaftseigentum

<b>Art des Gebäudes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss – VII. Obergeschoss
<b>Einheiten:</b>	64 Wohneinheiten, 3 Ladeneinheiten
<b>Baujahr / Historie:</b>	1972
<b>Nutzung:</b>	Gemischte Nutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Keine Angabe
<b>Keller / UG:</b>	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Putzfassade mit Anstrich, Fliesen im Sockelbereich
<b>Wände:</b>	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Keine Angabe
<b>Geschossdecken:</b>	Keine Angabe

<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung Zentraler Hauseingang Überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
<b>Dach:</b>	Form: Flachdach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus: Keine Angabe Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Keine Angabe Mehrspänner Aufzug vorhanden (Fabrikat Darmstädter Aufzugstechnik; Baujahr: 1973)
<b>Erschließung:</b>	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten über Laubengänge
<b>Elektroinstallationen:</b>	Keine Angabe
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Keine Angabe
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Keine Angabe Warmwasserversorgung: Keine Angabe
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Fahrradkeller im Kellergeschoss
<b>Außenanlagen:</b>	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.  Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang ist befestigt mit Waschbetonplatten - Zufahrt ist befestigt mit Pflastersteinen - Befestigte Stellplätze für PKWs im Freien - Einfriedung straßenseitig: Hecke, Metallzaun
	Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
<b>Modernisierungen:</b>	Dem Sachverständigen sind keine innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - Diverse Putzabplatzungen an den Balkonen - Diverse Verfärbungen an der Fassade - Vereinzelte Abplatzungen der Fliesen im Sockelbereich der Fassade  Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

**Energetischer Zustand:**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

**Beurteilung des baulichen Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen modernisierungsbedürftigen Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.

**WEG-Verwaltung:**

REMMMA GmbH  
Goethestraße 22, 60313 Frankfurt am Main

**WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:**

Im Rahmen der Wertermittlung konnten bis zur Finalisierung des Gutachtens keine WEG-Protokolle sowie Angaben zu einer Instandhaltungsrücklage sowie ggf. bestehenden Sonderumlagen zur Verfügung gestellt werden.

**Hausgeld:**

Im Rahmen der Wertermittlung konnten bis zur Finalisierung des Gutachtens keine Angaben zu dem Hausgeld zur Verfügung gestellt werden.

**Hinweise:**

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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

### 5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. I/1)

**Art-/typ:** 2-Zimmer-Wohnung

**Wohn-/Nutzfläche:** Rd. 70 m<sup>2</sup> WF

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

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

**Etage:** 1. Obergeschoss

**Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:** Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Balkon

Belichtung/Besonnung: Keine Angabe  
Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig und zeitgemäß

**Ausrichtung:** Süden

**Decken / Deckenhöhe:** Deckenhöhen ca. 2,75 m  
Deckenbelag: Keine Angabe

**Wände:** Wandbelag: Keine Angabe

**Fußböden:** Keine Angabe

**Türen:** Wohnungseingangstüre aus Holz  
Innentüren: Keine Angabe

**Fenster:** Keine Angabe

**Belüftung:** Keine Angabe

**Heizung:** Keine Angabe

**Sanitärinstallationen:** Keine Angabe

**Elektroinstallationen:** Keine Angabe

**Küche:** Keine Angabe

**Balkon:** Vorhanden (Ausrichtung nach Süden)

**Sonstige Räume/ Nutzflächen:** Kellerraum Nr. 14,  
Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. I/1

**Modernisierungen:** Dem Sachverständigen sind – auch aufgrund der Außenbesichtigung – keine innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	<p>Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins – vor dem Hintergrund der Außenbesichtigung – nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
<b>Zubehör:</b>	<p>Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.</p> <p>Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.</p> <p>Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.</p> <p>Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.</p>
<b>Ausstattungsstandard:</b>	Keine Angabe (Annahme: einfach bis mittel)
<b>Hinweis:</b>	Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.
	<p>Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.</p>

## 6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>3,4,5,6,7,8,9,10,11,12</sup>

### 6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit Längerem schwach: Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnengewirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

#### Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (−4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (−8,4 %). Auch Strom (−2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (−3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamtsteuerung.

<sup>3</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

<sup>4</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

<sup>5</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

<sup>6</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

<sup>7</sup> Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

<sup>8</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

<sup>9</sup> BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

<sup>10</sup> CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

<sup>11</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

<sup>12</sup> Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

#### Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (–16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

#### Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industriimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

## 6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahrs. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktmpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

#### Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungskonditionen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

### **6.3 Regionaler Immobilienmarkt**

Der regionale Wohnimmobilienmarkt für den Landkreis Groß-Gerau zeigt eine negative Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau registrierten Kaufverträge sank von 2015 bis 2019 (von rd. 2.600 auf rd. 2.100) und stieg anschließend von 2019 bis 2020 (von rd. 2.100 auf rd. 2.500) an. Jedoch sank diese von 2020 bis 2023 (von rd. 2.500 auf rd. 1.500) ehe sie von 2023 bis 2024 (von rd. 1.500 auf rd. 1.800) wieder anstieg.

Es stehen zum Abrufdatum 23.06.2025 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

## 7. Wertermittlungsverfahren

### 7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

### 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

## 8. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 200003) zum Stichtag 01.01.2024 bei 625 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises		
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	23.06.2025	<b>625 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b>
Stichtag Wertermittlung:			
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:		0 %	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 17 Monate zurück. Gemäß dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 zeigt die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen gegenüber den zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerten durchgängig für alle Bodenrichtwertniveaus eine stagnierende Tendenz. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

### **Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale**

<b>Kriterienkatalog</b>	<b>Richtwertgrundstück</b>	<b>Wertermittlungsgrundstück</b>	<b>Anpassung</b>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	5.222 m <sup>2</sup>	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
<b>Gesamt</b>			<b>1,00</b>
<b>Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>625</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

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

**Wertung Bodenrichtwert:**

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 625 €/m<sup>2</sup> übernommen.

**Berechnung Bodenwert**

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 211	Baureifes Land	5.222	Ja	625,00	3.263.750 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	3.263.750 €
Bodenwert	(gesamt):	3.263.750 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>3.264.000 €</b>

<b>Bodenwert anteilig</b>	MEA = 1.143/100.000	37.000 €
-------------------------------	---------------------	----------

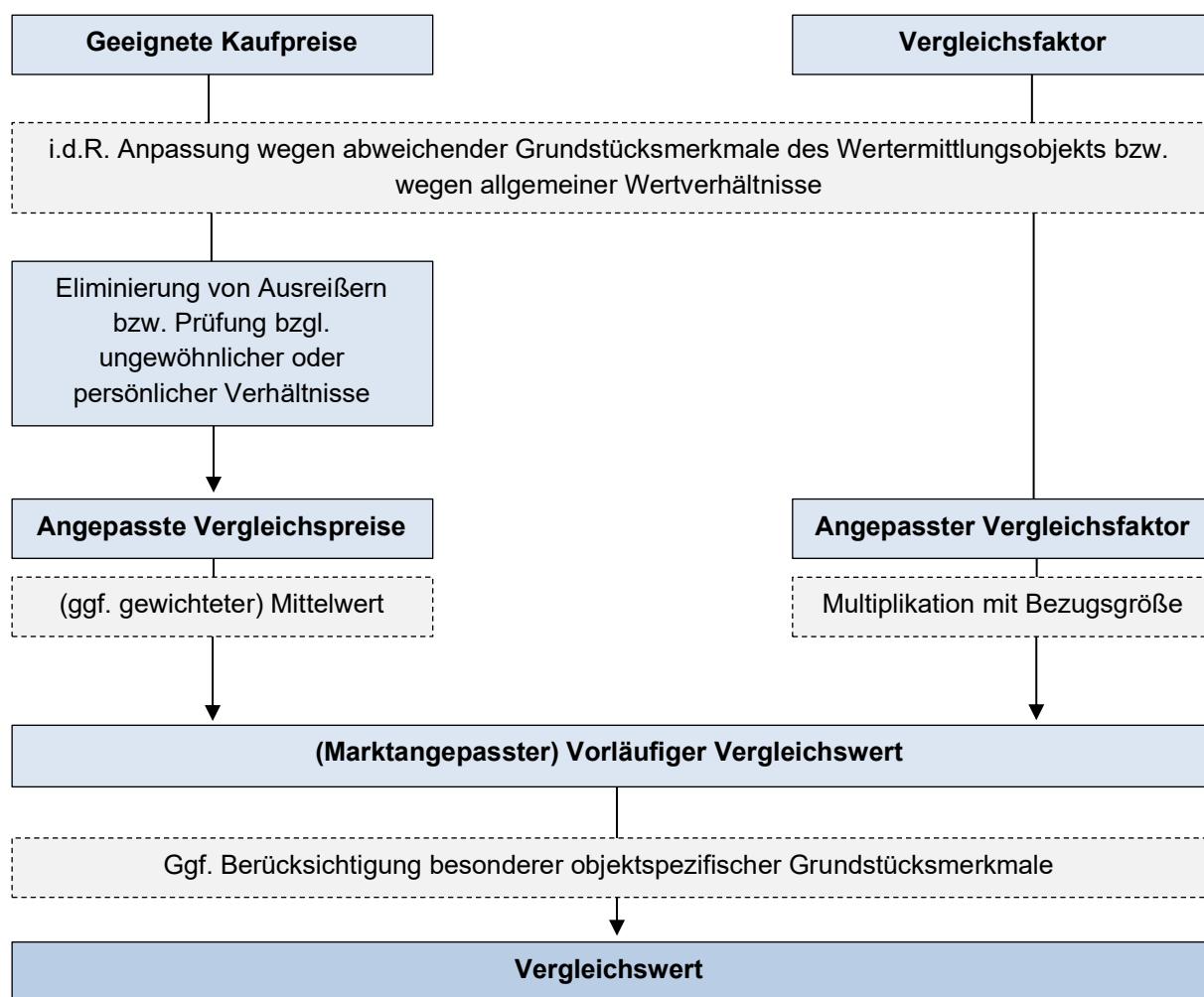
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 32 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

## 9. Vergleichswertverfahren

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

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

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



## 9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 10 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Kaufzeitraum: 01.01.2020 bis 23.06.2025

Wohnfläche: 40 bis 90 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1955 bis 1995

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

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	Anonym	2020	410 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	2,8	71 m <sup>2</sup>	7. OG	132.500 €	1.866 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	2021	410 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	80 m <sup>2</sup>	5. OG	133.500 €	1.669 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	2023	600 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	90 m <sup>2</sup>	2. OG	148.950 €	1.657 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	2023	600 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	1,8	72 m <sup>2</sup>	6. OG	145.061 €	2.023 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	2024	625 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	4,3	87 m <sup>2</sup>	6. OG	140.000 €	1.609 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	2024	625 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	74 m <sup>2</sup>	-	130.500 €	1.764 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	2025	625 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	85 m <sup>2</sup>	-	140.000 €	1.647 €/m <sup>2</sup>

## 9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

### Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß der Immobilienmarktberichte Südhessen aus den Jahren 2020 – 2025 wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte Eigentumswohnungen für die Stadt Groß-Gerau zwischen 2017 und 2024 von rd. + 47 % (entspr. + 5,88 % p.a.) ausgewiesen.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020, 2021, 2023, 2024 und 2025. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020, 2021 und 2023 eine Anpassung vorgenommen. Für Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 wird keine Anpassung als erforderlich gesehen.

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

2025 auf 2025	Faktor: 1,000
2024 auf 2025	Faktor: 1,000
2023 auf 2025	Faktor: 0,950
2021 auf 2025	Faktor: 0,900
2020 auf 2025	Faktor: 0,950

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

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

Geschosslage: Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1.533 orientiert.

1.OG: 1,00 → Anpassung  $1,00/1,00 = 1,00 \rightarrow 0\%$   
2.OG: 1,02 → Anpassung  $1,00/1,02 = 0,98 \rightarrow -2\%$   
> 3. OG: 1,06 → Anpassung  $1,00/1,06 = 0,94 \rightarrow -6\%$

**Wohnfläche:** Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach  $m^2$  Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd.  $71 m^2$  bis rd.  $90 m^2$  und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd.  $70 m^2$ ) vergleichbar dar.

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

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

$65 - 70 m^2 = \text{ca. } 1,01 \rightarrow \text{Faktor: } 1,01/1,01 = 1,00$

$71 - 80 m^2 = \text{ca. } 0,99 \rightarrow \text{Faktor: } 1,01/0,99 = 1,02$

$81 - 90 m^2 = \text{ca. } 0,97 \rightarrow \text{Faktor: } 1,01/0,98 = 1,03$

**Ausstattungsstandard:** Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards wird daher verzichtet.

**Balkon / Terrasse:** Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

**Pkw-Stellplätze:** Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Nutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die Vergleichsobjekte verfügen ebenfalls über einen Pkw-Stellplatz. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

## 9.3 Vergleichswertberechnung

### 9.3.1 Untersuchung der Stichprobe

#### Lageparameter

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

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

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

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

#### Streuungsparameter

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

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

#### Zentrales Schwankungsintervall

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

#### Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 1.657 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 1.696 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 136 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,08. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „sehr gut“ bis „gut“ zu bewerten.

#### Variationskoeffizient

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

#### Datenqualität

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

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

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 1.657 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 9.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Etage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2020	410 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	2,8	71 m <sup>2</sup>	7. OG	132.500 €	1.866 €/m <sup>2</sup>	-5,0%	1.773 €/m <sup>2</sup>	-6%	2%	1.702 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	2021	410 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	80 m <sup>2</sup>	5. OG	133.500 €	1.669 €/m <sup>2</sup>	-10,0%	1.502 €/m <sup>2</sup>	-6%	2%	1.442 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	2023	600 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	90 m <sup>2</sup>	2. OG	148.950 €	1.657 €/m <sup>2</sup>	-5,0%	1.574 €/m <sup>2</sup>	-2%	3%	1.590 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	2023	600 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	1,8	72 m <sup>2</sup>	6. OG	145.061 €	2.023 €/m <sup>2</sup>	-5,0%	1.922 €/m <sup>2</sup>	-6%	2%	1.845 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	2024	625 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	4,3	87 m <sup>2</sup>	6. OG	140.000 €	1.609 €/m <sup>2</sup>	0,0%	1.609 €/m <sup>2</sup>	-6%	3%	1.561 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	2024	625 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	74 m <sup>2</sup>	-	130.500 €	1.764 €/m <sup>2</sup>	0,0%	1.764 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	1.764 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	2025	625 €/m <sup>2</sup>	1972	WGH	-	85 m <sup>2</sup>	-	140.000 €	1.647 €/m <sup>2</sup>	0,0%	1.647 €/m <sup>2</sup>	0%	3%	1.696 €/m <sup>2</sup>

**Anpassungen**

<b>Preisindizes:</b>	<b>Faktor</b>
2020 auf 2025	= 0,950
2021 auf 2025	= 0,900
2023 auf 2025	= 0,950
2024 auf 2025	= 1,000
2025 auf 2025	= 1,000
<b>Etage:</b>	
2. OG	= 0,98
>3. OG	= 0,94
<b>Wohnungsgröße:</b>	
71 m <sup>2</sup> <= x < 80 m <sup>2</sup>	= 1,02
81 m <sup>2</sup> <= x < 90 m <sup>2</sup>	= 1,03

Anzahl: 7  
Minimum: 1.442 €/m<sup>2</sup>  
Maximum: 1.845 €/m<sup>2</sup>  
**Mittelwert:** 1.657 €/m<sup>2</sup>  
Median: 1.696 €/m<sup>2</sup>  
Standardabweichung: 136 €/m<sup>2</sup>  
Variationskoeffizient: 0,08

MW + 1,96 x s: 1.923 €/m<sup>2</sup>  
MW - 1,96 x s: 1.391 €/m<sup>2</sup>  
Schwankungsintervall: 95%

Anzahl: 7  
Minimum: 1.442 €/m<sup>2</sup>  
Maximum: 1.845 €/m<sup>2</sup>  
**Mittelwert:** 1.657 €/m<sup>2</sup>  
Median: 1.696 €/m<sup>2</sup>  
Standardabweichung: 136 €/m<sup>2</sup>  
Variationskoeffizient: 0,08

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

#### Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 1.657 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>

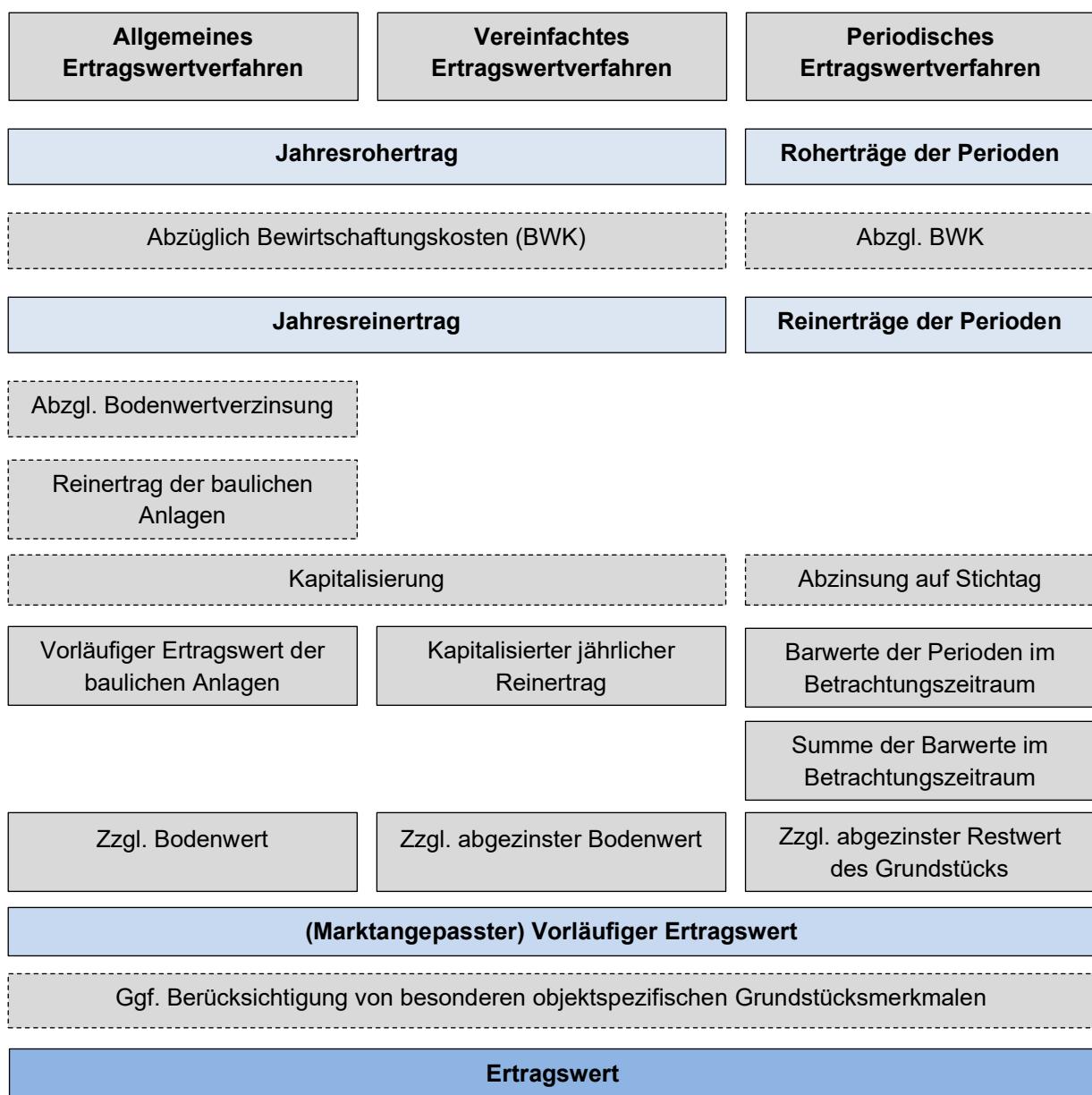
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	1.657 €/m <sup>2</sup>	x	70 m <sup>2</sup>	=	<b>rd. 116.000 €</b>
------------------------------------	------------------------	---	-------------------	---	----------------------

<b>Vergleichswert:</b>	<b>rd. 116.000 €</b>
------------------------	----------------------

## 10. Ertragswertermittlung

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

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



## 10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurde im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Untersuchungszeitraum:</b>	2023 bis 2024
<b>Jahresrohertrag:</b>	Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte (Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	In Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	In Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</b>	In Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV. Wohnimmobilien mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

## 10.2 Mietvertragliche Situation

Dem Sachverständigen liegen zum Wertermittlungsstichtag keine Informationen vor, ob der Wertermittlungsgegenstand eigengenutzt oder fremdvermietet ist. Im Rahmen des Ortstermins gab es hierzu keine Anhaltspunkte, um dies einschätzen zu können. Mietverträge konnten dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden.

## 10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 10.3.1 Rohertrag

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

Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 weist für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnbau in einem Bodenrichtwertbereich von 500 €/m<sup>2</sup> bis 699 €/m<sup>2</sup> eine Mietspanne von 8,05 €/m<sup>2</sup> – 15,65 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Die durchschnittliche Miete lag bei 11,05 €/m<sup>2</sup>.

Angebotsmieten in Internetportalen (ImmobilienScout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 8,89 €/m<sup>2</sup> und 9,17 €/m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es allerdings größtenteils um umfangreich sanierte Bestandsgebäude mit deutlich höherer Wertigkeit. Diese sind somit nicht direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,90 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen aus.

On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien weist objektspezifisch eine Mietspanne von 7,92 €/m<sup>2</sup> bis 9,72 €/m<sup>2</sup> aus. Als angemessener Wert wird eine Miete von 8,77 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Wahl eines Mietansatzes für die Wertermittlung stützt sich auf die spezifischen Gegebenheiten des Geschosswohnungsbau und die aktuellen Angebotsmieten in entsprechenden Marktplätzen. Diese ausgewiesenen Mieten spiegeln die marktüblichen Konditionen wider und berücksichtigen die höheren Nebenkosten, die mit der Verwaltung und Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau verbunden sind. Angesichts dieser Marktgegebenheiten ist der Ansatz von 9,00 €/m<sup>2</sup> im Rahmen der Ertragswertermittlung als realistisch und marktgerecht zu betrachten. Für den Außenstellplatz werden 30 € pro Monat veranschlagt.

### 10.3.2 Bewirtschaftungskosten

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

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Im Rahmen der Wertermittlung werden die jährlichen Instandhaltungskosten modellkonform mit 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. mit 106 € für den Stellplatz in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

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

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 22 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

### 10.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

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

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vor. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Das Wertermittlungsobjekt wurde gemäß vorliegender Informationen im Jahr 1972 errichtet. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine RND von 27 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 27 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein

Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von RND/GND = rd. 0,34 und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 66 %.

#### **10.3.4 Liegenschaftszins**

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

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

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (ab 11 Wohneinheiten) in einem Bodenrichtwertbereich von 500 €/m<sup>2</sup> bis 699 €/m<sup>2</sup> (Ø 595 €/m<sup>2</sup>) wird im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,30% (Standardabweichung ± 1,8) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 910 €/m<sup>2</sup> und 3.920 €/m<sup>2</sup> (Ø 2.210 €/m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 16,60 (Standardabweichung ± 3,7); die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 4,80% (Standardabweichung ± 1,1). Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 8,05 – 15,65 €/m<sup>2</sup>. Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 17 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 27 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023/24.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung – unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter – mit 4,00 % in Ansatz gebracht.

#### **10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen.

## 10.4 Ertragswertberechnung

<b>Ertragswert</b>				
<b>Einheit</b>		<b>Fläche (m<sup>2</sup>) / Einheit</b>	<b>Miet-einheiten</b>	<b>Marktmiete (€/m<sup>2</sup>/Mon.) (€/St./Mon.)</b>
Wohnen		70 m <sup>2</sup>	1	9,00 €
Außenstellplatz		1 St.	1	30,00 €

<b>Jahresrohertrag (JRoE)</b>	<b>7.920 €</b>
-------------------------------	----------------

### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	pro Jahr pro Einheit:	470,00 €	470 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. pro Jahr:	14,00 €	980 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:	106,00 €	106 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:	2,00%	158 €

<b>Gesamt</b>	<b>(rd. 22%)</b>	<b>1.714 €</b>
---------------	------------------	----------------

<b>Jahresreinertrag</b>	<b>6.206 €</b>
-------------------------	----------------

Bodenwertverzinsung	LSZ:	4,00%	1.480 €
---------------------	------	-------	---------

<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>4.726 €</b>
---	----------------

Baujahr Real:	1972	GND:	80
Baujahr Fiktiv:	-	RND:	27
Gebäudealter Real:	53	LSZ:	4,00%
Gebäudealter Fiktiv:	-	RBF:	16,33
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	4.726 €	x	16,33
Zuzüglich Bodenwert:			77.174 €
			37.000 €

<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>rd. 114.000 €</b>
---	----------------------

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>0 €</b>
--	------------

<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 114.000 €</b>
--------------------	----------------------

<b>Kennzahlen</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Faktor</b>
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :	1.629 €	k.A.
Ertragswert/m <sup>2</sup> :	1.629 €	k.A.
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:	6,95%	14,39
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	5,44%	18,37
Rohertrag/Ertragswert:	6,95%	14,39
Reinertrag/Ertragswert:	5,44%	18,37
Net Initial Yield:	5,44%	18,37

## 11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu rd. 116.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 114.000 € und somit insgesamt rd. 2 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu Quadratmeterpreisen gehandelt wird.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 wird die Preisspanne im Jahr 2024 für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Landkreis Groß-Gerau von 1.680 €/m<sup>2</sup> bis 5.010 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Dornheim für Eigentumswohnungen von 1.808 €/m<sup>2</sup> bis 2.272 €/m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Eigentumswohnungen im Geschosswohnbau, wodurch die ausgewiesene Preisspanne nicht unmittelbar mit dem Wertermittlungsgegenstand vergleichbar ist.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden vergleichbare Objekte (63 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bestandsbau) durchschnittlich zu ca. 1.915 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 1.570 €/m<sup>2</sup> bis 2.090 €/m<sup>2</sup>.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert i. H. v. rd. 1.660 €/m<sup>2</sup> wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

## 12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

**104.000 €**

(in Worten: Euro einhundertviertausend)

Werteneinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuchs: Nicht vorhanden.

---

Darmstadt, den 28.08.2025

Wahid Hossaini, MRICS

## 13. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Ansicht Südost



Ansicht Ost



Ansicht West



Weg zum Hauseingang



Hauseingang



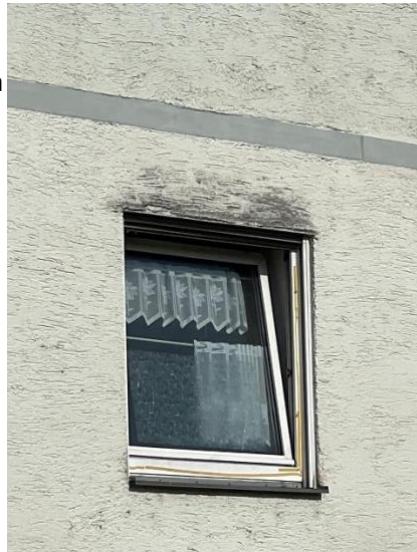
Beschädigte / Verschmutzte  
Balkone



Wohnungseingangstür



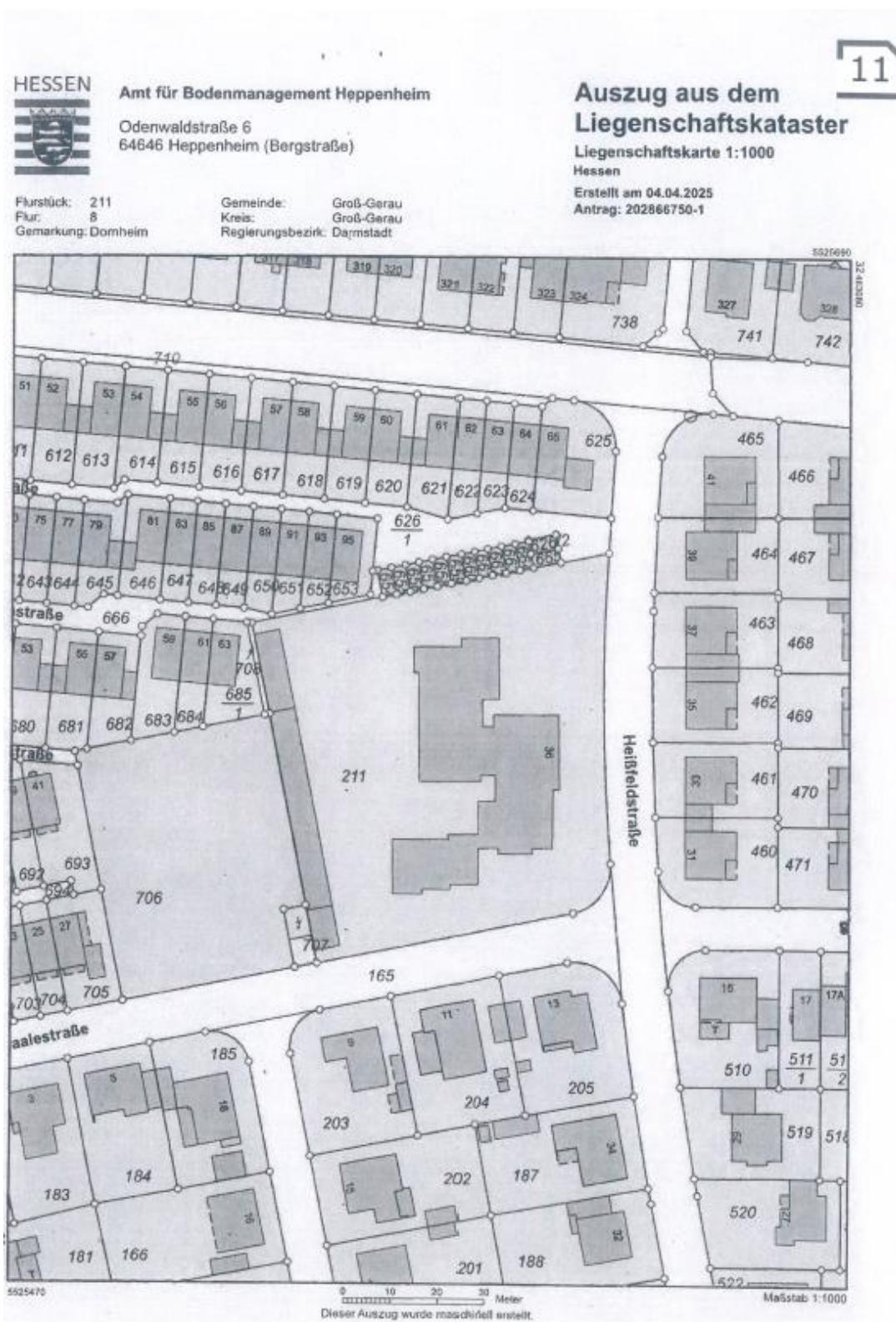
Verfärbungen / Beschädigungen an  
der Fassade



Kellerabgang

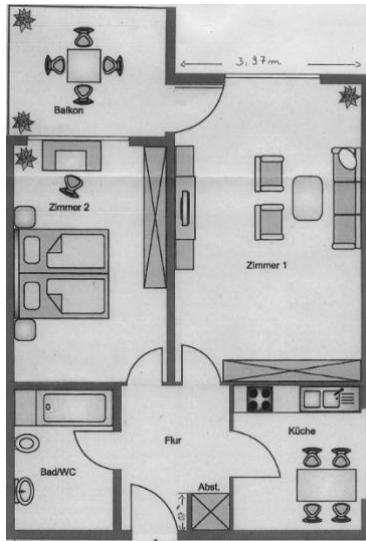


Anlage 2: Liegenschaftskarte



Anlage 3: Grundrisse und Ansichten

Grundriss Wohnung



Ansicht Süd



Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

9

I. Obergeschoß, Wohnung I/1

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur,  
1 Abstellraum, 1 Balkon, 1 Keller-  
raum Nr. 14

1 143

✓210

Wohnung E/1 ✓2202

Autoabstellplatz E/1

Anlage 5: Wohnflächenaufstellung

Berechnung der Wohnfläche					
Vertragsnummer	4   1   9   8   5   7   0   6				
persönliche Angaben	<input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr Name: Ahmed   akademischer Grad sämtliche Vornamen: Denis ggf. Geburtsname Straße, Hausnummer (kein Postfach): Pieter-Valkenier-Alle 13				
Bitte füllen Sie den Auftrag in Druckbuchstaben aus.	Betreuungs-objekt Anschrift: Straße, Hausnummer (kein Postfach): Heißfeldstr. 36 Postleitzahl: 6   4   5   2   1   Ort: Groß-Gerau				
Postleitzahl	Ort: 6   4   5   4   6   Mönfelden-Walldorf				
Geburtsdatum	Geburtsort: 0   5   1   2   1   9   9   2   Dobrich				
Nutzung	Geschoss: KG/EG/OG/DG*	Länge x Breite	= Fläche	= Wohnfläche	
Balkon	1	1m 2,61 x 2,53	1m <sup>2</sup> 9,70	1m <sup>2</sup> 4,60	
Wohnumraum	1	1m 3,57 x 6,53	1m <sup>2</sup> 26,-	1m <sup>2</sup> 26	
Schlafraum	1	1m 3,53 x 5,05	1m <sup>2</sup> 18	1m <sup>2</sup> 18	
Bad	1	1m 3,53 x 1,84	1m <sup>2</sup> 10	1m <sup>2</sup> 10	
Bad	1	1m 2,81 x 1,84	1m <sup>2</sup> 5	1m <sup>2</sup> 5	
Flur	1	1m 2,81 x 2,67	1m <sup>2</sup> 8	1m <sup>2</sup> 8	
Küche	1	1m 2,85 x 2,73	1m <sup>2</sup> 8	1m <sup>2</sup> 8	
		1m	1m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup>	
		1m	1m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup>	
		1m	1m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup>	
		1m	1m <sup>2</sup>	1m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtwohnfläche</b>					1m <sup>2</sup> 65,60

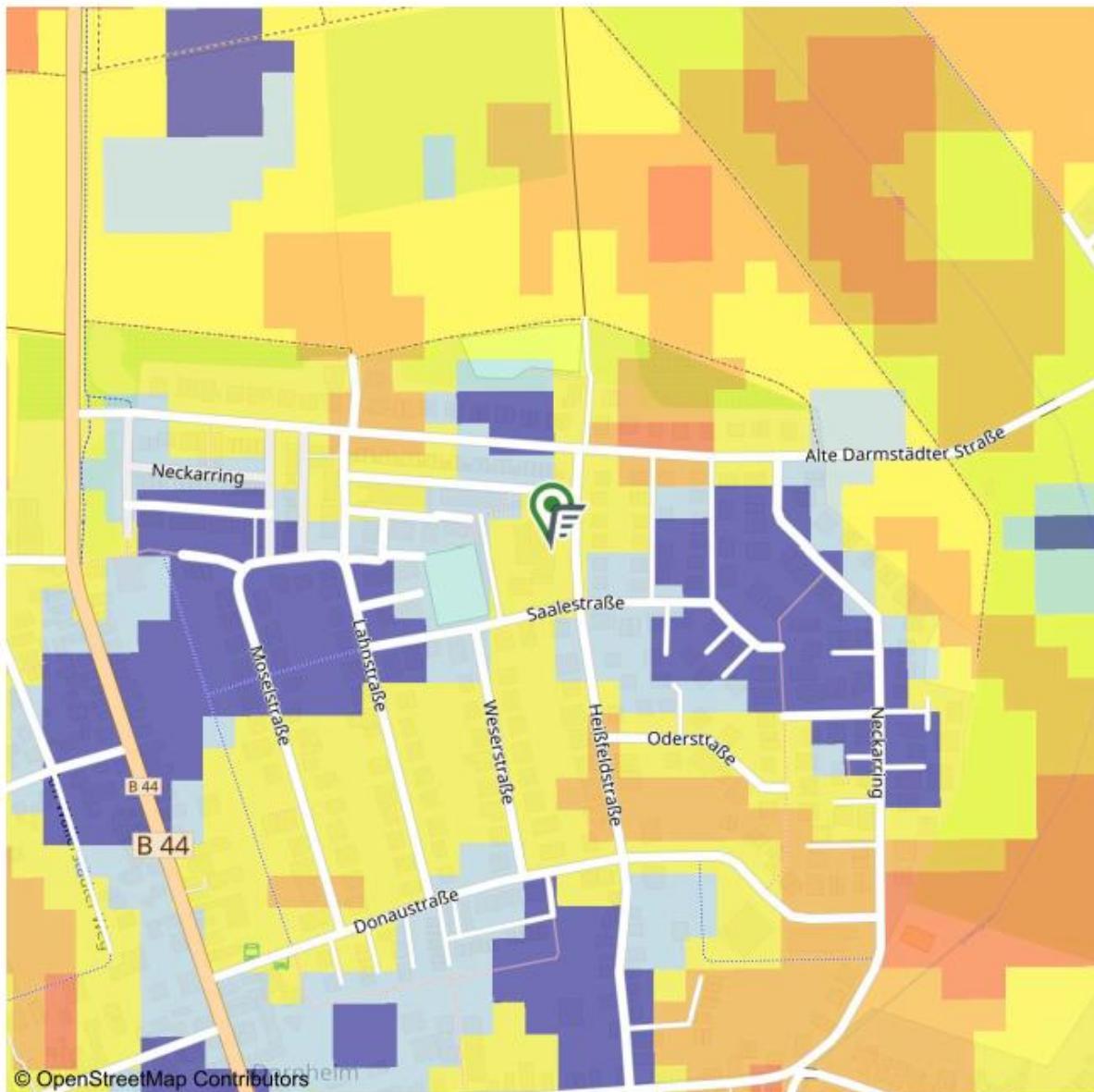
\* KG = Kellergeschoss / EG = Erdgeschoss / OG = Obergeschoss / DG = Dachgeschoss

Anlage 6: Unwetterkarten



## Starkregengefährdung

64521 Groß-Gerau, Heißfeldstr. 36



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Anlage 7: Nebenfragen

**Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über mögliche Mieter / Pächter vor. Siehe Gutachten Abschnitt 4.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Es konnte seitens des Sachverständigen die WEG-Verwaltung recherchiert werden. Diese wird von der REMMA GmbH (Goethestraße 22, 60313 Frankfurt am Main) übernommen. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.2.

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß vorliegenden Unterlagen befinden sich drei Gewerbeeinheiten in der Gesamtanlage, zu welchem auch das Wertermittlungsobjekt zugehörig ist. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

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

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.2.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 03.06.2025 ist das Grundstück in Groß-Gerau, Gemarkung Dornheim, Heißfeldstraße 36, Flur 8, Flurstücks-Nr. 211 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Gutachten, Abschnitt 3.4.