

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter StrokowskyOberer Dorfgraben 57a
55130 MainzTel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115mail@strokowsky.de
www.strokowsky.deAmtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13
64521 Groß-Gerau**Datum:** 02.12.2025
Mein Az.: 2025-5041**Az. des Gerichts:** 24 K 30/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

64546 Mörfelden-Walldorf
Platanenallee 13 / Bäckerweg 29

Kategorie	Flurstück 29/2: Einfamilienhaus Flurstück 29/1: gewerblich genutztes Grundstück
Grundbuch Blatt	Walldorf 5896
Gemarkung	Walldorf
Flur Flurstück	2 29/1
Flur Flurstück	2 29/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	13.10.2025
Verkehrswert	977.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 56 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Walldorf	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Platanenstraße 13	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	11
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Platanenweg 13 Altbau	12
3.1.8.2.	Einheit: Anbau EG	13
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
3.2.	Gebäudebezeichnung: Bäckerweg 29	14
3.2.1.	Allgemeines	14
3.2.2.	Ausstattung	15
3.2.3.	Keller	15
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	15
3.2.5.	Außenverkleidung	15
3.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	15
3.2.7.	Energetische Qualität	15
3.2.8.	Mieteinheiten	16
3.2.8.1.	Einheit: Backerweg 29	16
4.	Verkehrswertermittlung	17
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	17
4.2.	Allgemeines	18
4.3.	Methodik	20
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	21
4.3.2.1.	Einflussfaktoren	23
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	27
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	32
4.4.	Wertermittlung - Flst. 29/1	34
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	34
4.4.2.	Bodenwertermittlung	35
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	35
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	35
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	36
4.4.3.	Sachwertermittlung	37
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Bäckerweg 29	37
4.4.3.2.	Außenanlagen	40
4.4.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	40
4.4.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	41
4.5.	Wertermittlung - Flst. 29/2	42
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	42

Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

4.5.2.	Bodenwertermittlung	43
4.5.2.1.	Bodenrichtwert	43
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	43
4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	44
4.5.3.	Ertragswertermittlung	45
4.5.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	46
4.5.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	47
4.5.4.	Sachwertermittlung	48
4.5.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Platanenstraße 13	48
4.5.4.2.	Außenanlagen	51
4.5.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	51
4.5.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	52
5.	Zubehör	53
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	53
7.	Verkehrswert	55
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	56
9.	Verzeichnis der Anlagen	57
9.1.	Fotos	58
9.2.	Übersichtskarte	82
9.3.	Geschosspläne	83
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	86
9.5.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	87

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
Auftrag vom	30.06.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Flurstück 29/2: Einfamilienhaus Flurstück 29/1: gewerblich genutztes Grundstück
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4
Baulast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb mehr vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis	liegt nicht vor
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus, Bahn und S-Bahn

Tag der Ortsbesichtigung	13.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Antragsteller Miteigentümerin Sachverständiger
Umfang der Ortsbesichtigung	vollständige Besichtigung
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Groß-Gerau
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet, Stadtteil von Mörfelden-Walldorf ca. 12 km Luftlinie südwestlich von Frankfurt am Main

2.2. Mikrolage

Ort	Mörfelden-Walldorf
Einwohnerzahl	ca. 31.600
Grundstücksgröße	1.020 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	gering, kein auffälliger Straßenverkehr
Verkehrslage	Stadtteil
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bushaltestelle ca. 350 m Fußweg Bahnhof Walldorf ca. 650 m Fußweg Flughafen Frankfurt ca. 12 Km Fahrweg Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	Platanenallee: ca. 22 m Bäckerweg: ca. 22 m (Flst. 29/1) Bäckerweg: ca. 22 m (Flst. 29/2)
Mittlere Tiefe	Flst. 29/1: 22 m Flst. 29/2: 22 m
Grundstücksform	beide Flurstücke sind jeweils nahezu quadratisch
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Platanenallee 13 zweiseitige Grenzbebauung des Gewerbegebäudes Bäckerweg 29
Einfriedung	Mauern mit Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen
Abgabenrechtliche Situation	abgabenfrei
Straßenart	Anliegerstraßen
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Platanenallee: Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege Baumpflanzungen Bäckerweg: Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	II
GRZ	0,4
GFZ	0,7
Bauweise	offen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Walldorf

Grundbuch von	Walldorf
Blatt	5896
Gemarkung	Walldorf
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	29/1	Gebäude- und Freifläche	516
2	29/2	Gebäude- und Freifläche	504

Summe Flurstücke 1.020 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	lfd. Nr. 3: Nießbrauch für (___); löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 (UR.-Nr. 112 des Notars G. Mühlhans in Groß Gerau); eingetragen am 30.09.1996 lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung für (___); gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 (UR.-Nr. 112 des Notars G. Mühlhans in Groß-Gerau); eingetragen am 30.09.1996. lfd. Nr. 5: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr.5: (___) ist Vorerbin (___); Nacherben sind die Abkömmlinge der Vorerbin; die Nacherbfolge Testamentsvollstreckung ist angeordnet; gemäß Erbschein vom 30.08.2022 (Amtsgericht Groß-Gerau, 41 VI 311/22) eingetragen am 11.11.2023
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Platanenstraße 13

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	teilweise zu Wohnzwecken genutzt teilweise Leerstand
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1928
Modernisierungsjahr	1971 wurde das alte, bestehende Wohnhaus Bj. 1928 um einen Anbau erweitert.
Modernisierungsumfang	Anbau
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand teilweise mit Mängeln.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	mangelnde Wärmedämmung im Keller schadhafter Putz und korrodierte Deckenträger.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Deckenflächen	Kellergeschoß: Beton mit Anstrich Erd- und Obergeschoß: überwiegend Raufaser, im Bad mit integrierten Leuchtkörpern Dachgeschoß: überwiegend verkleidet mit Holz
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Kellergeschoß: Putz Erd- und Obergeschoß: Tapete, in den Sanitärräumen raumhoch gefliest Dachgeschoß: Tapete, teilweise Holzverkleidung
Fußböden	überwiegend Fliesen teilweise Parkett, Laminat, Kunststoff
Geschosstreppen	Holz, mit Stufen aus Holz
Geschosstreppengeländer	mit Handlauf aus Holz
Heizung	Zentralheizung (überaltert)
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	einfache Holz- und Furniertüren, teils mit Glaseinsatz
Kellerwände	Putz
Kellergeschossdecke	Beton
Kellerfußboden	Fliesen Estrich
Kellerinnentreppe	mit Fliesen
Kellerinnentreppengeländer	ohne Geländer

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Holz mit Holzstufen
Dachgeschosstreppengeländer	mit Handlauf aus Holz
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Zugang über Deckenluke ohne Leiter
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Biberschwanzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	Dämmung nicht zeitgemäß und teilweise herausgefallen

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Terrasse mit Überdachung, Metallkonstruktion mit transparenter Glaseindeckung Baumbestand und Grasfläche Grasfläche in ungepflegtem Zustand ein Teich ebenfalls ungepflegt
--------------	---

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
----------------	-----------------

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Platanenweg 13 Altbau

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 218 m ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachgauben überdachte Terrasse
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	überwiegend Marmor
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Innentüren	Holz mit Holzzargen
Wände	überwiegend Tapete, in den Sanitärräumen Fliesen
Decken	Putz, teilweise Raufaser im Dachgeschoß Holzverkleidung
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Zentralheizung (überaltert)
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	Die ehemaligen Geschäftsräume (Laden- Kühl- und Lager- räume) sind im Rohbauzustand. Der Grundriss wurde durch Leichtbauwände verändert.
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden

3.1.8.2. Einheit: Anbau EG

3.1.8.2.1. Ausstattung

Fläche	ca. 64 m ²
Raumnutzung / Grundriss	individuell
Fenster	Kunststoff, straßenseitig nicht eingebaut
Verglasung	Isolierverglasung
Eingangstür	unfertig
Innentüren	unfertig
Boden	überwiegend unfertig
Wände	Rohbau, unfertiger Umbau
Elektroinstallation	unfertig
Bauschäden und Baumängel	Bauausführung unfertig
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1928
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	97 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	2
Summe	20	3

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 16 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1971

3.2. Gebäudebezeichnung: Bäckerweg 29

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand
Art des Gebäudes	ehemalige Metzgerei
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1967
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist dem ursprünglichen Zweck nach in einem wirtschaftlich nicht nutzbaren Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden im Keller
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	Metall mit Glaseinsätzen
Innenwände	in den ehemaligen Produktions- und Kühlräumen Fliesen raumhoch in den Technikräumen Putz
Fußböden	im Produktions- Lager- und Kühlbereich rutschhemmende Fliesen in den Technikräumen Beton
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	Warmluftheizung zentral an der Decke betrieben durch Öl

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellerfußboden	Fliesen und Estrich
Kellerinnentreppe	Beton mit rutschhemmenden Fliesen
Kellerinnentreppengeländer	Handlauf aus Metall

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Flachdach
-----------------	-----------

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz an der Forntseite Ziegelverblendung
Sockel	Ziegelverblendung

3.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	-
Garage	Doppelgarage
Außenanlagen	vor den Garagen und vor dem Eingang ältere Betonplatten ansonsten Baumbestand und Grasfläche Grasfläche in ungepflegtem Zustand

3.2.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.2.8. Mieteinheiten

3.2.8.1. Einheit: Backerweg 29

3.2.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 177 m ²
Raumnutzung / Grundriss	nicht für Wohnzwecke geeignet
Fenster	Metall
Verglasung	Einfachverglasung
Eingangstür	doppelflügelige Metalltür
Innentüren	überwiegend Metalltüren mit Metallzargen
Wände	in den ehemaligen Produktions- und Kühlräumen Fliesen raum- hoch in den Technikräumen Putz
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	Warmluftheizung zentral an der Decke betrieben durch Öl

Wertgutachten
Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für

Das bebaute Grundstück

64546Mörfelden-Walldorf
Platanenallee 13 / Bäckerweg 29

Gemarkung	Walldorf
Flur	2
Flurstück	29/1
Größe	516 m²
Flur	2
Flurstück	29/2
Größe	504 m²
Grundstücksgröße insgesamt	1.020 m²
Wertermittlungsstichtag	13.10.2025

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung	Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.
------------	--

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m²
Flst. 29/1	ehemalige Metzgerei	516
Flst. 29/2	Wohnhaus	504

4.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

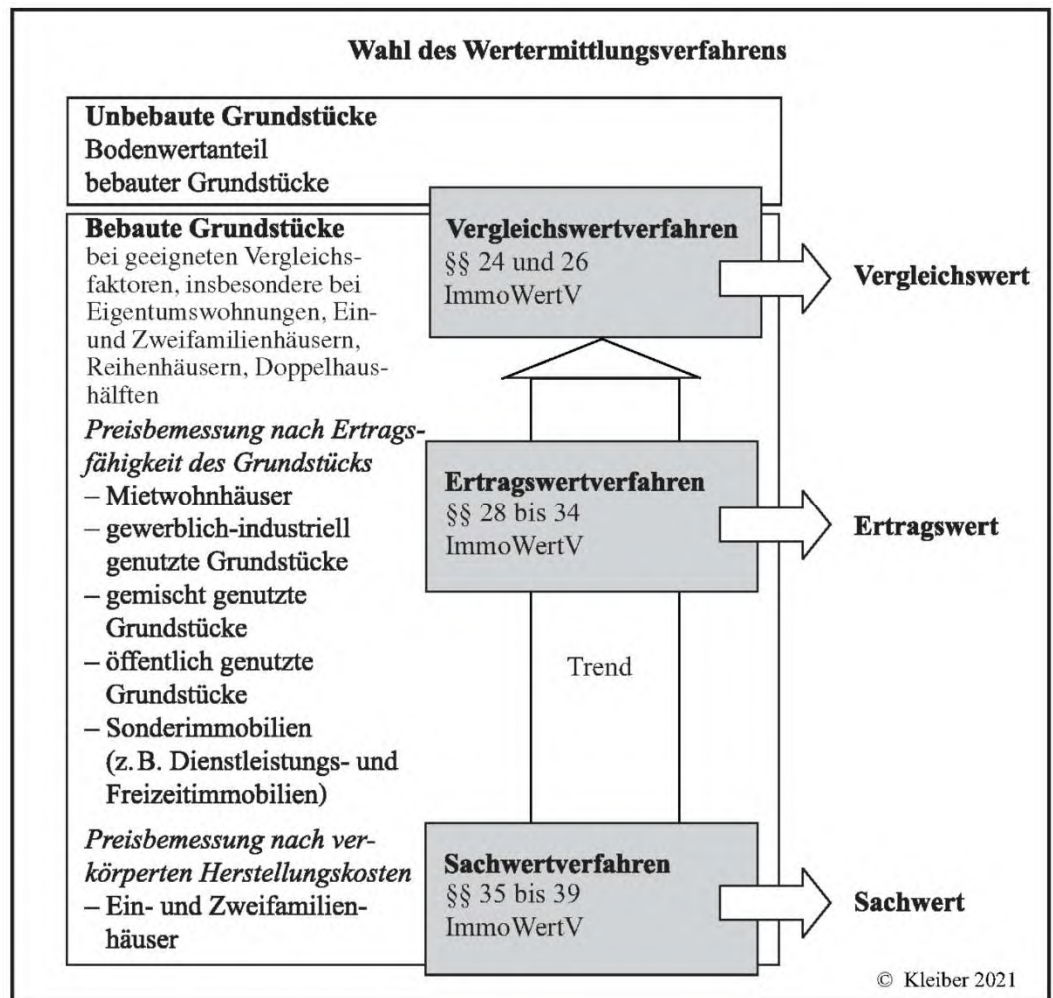
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzutragen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

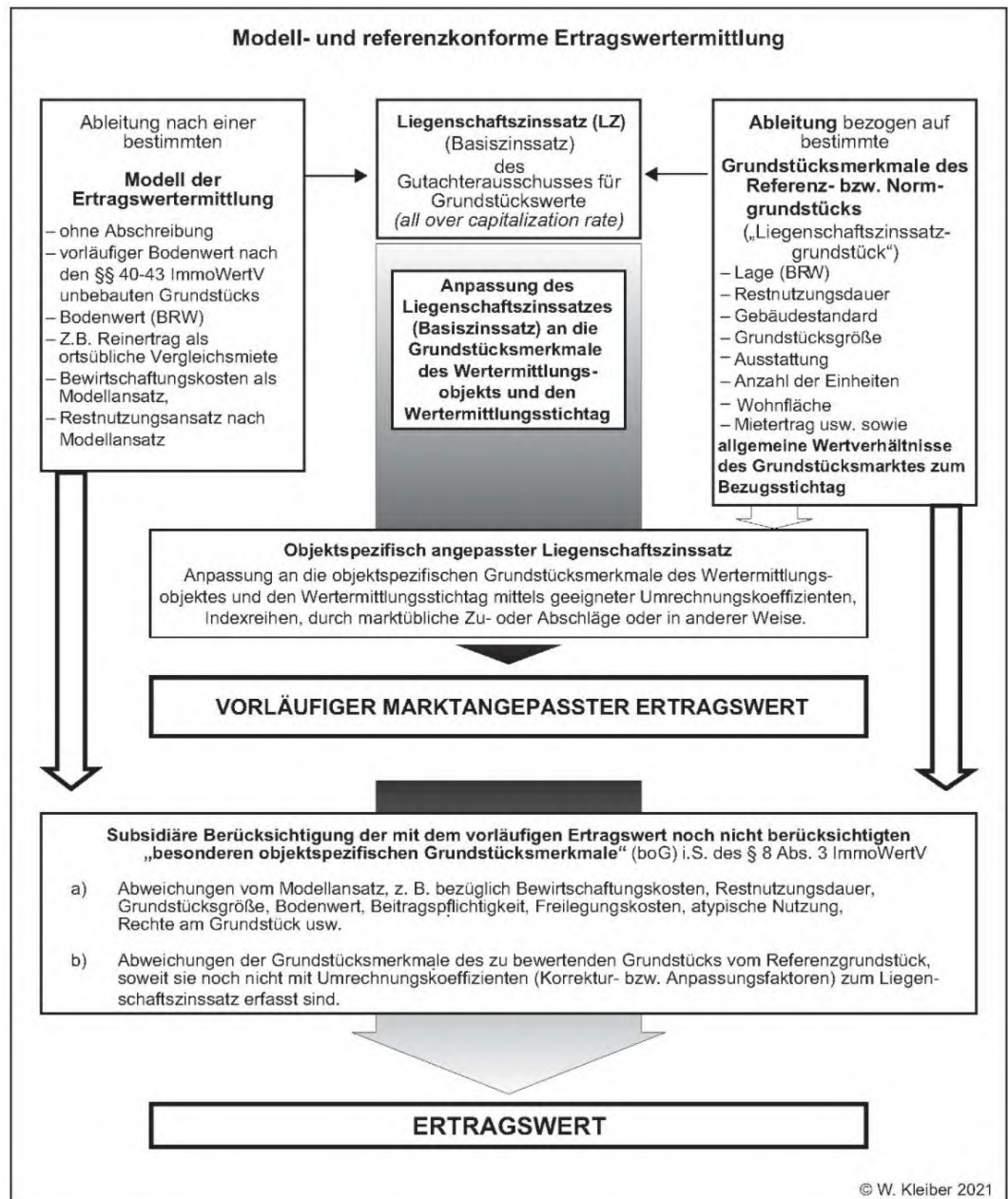
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



© W. Kleiber 2021

4.3.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietspiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Flst. 29/2

Wohnen - älter 32 Jahre

359,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Flst. 29/2

Wohnen - älter 32 Jahre

14,00 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Flst. 29/2

Wohnen - älter 32 Jahre

2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

für Flst. 29/2

Liegenschaftszinssatz: 2,80 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Flst. 29/2 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Flst. 29/2 16 Jahre

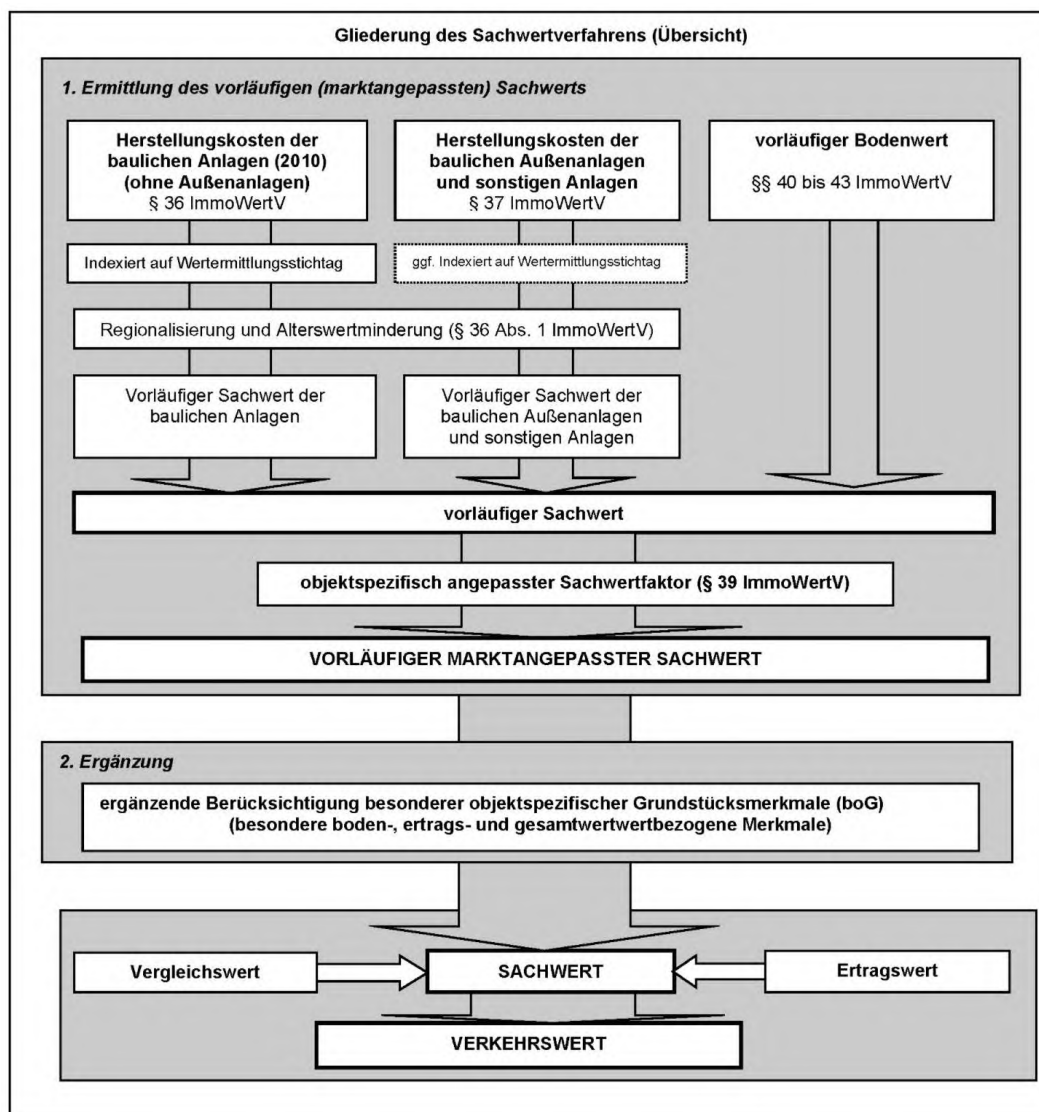
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb

Wertgutachten

Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Wertgutachten

Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Wertgutachten

Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

Baumängel und Bauschäden
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

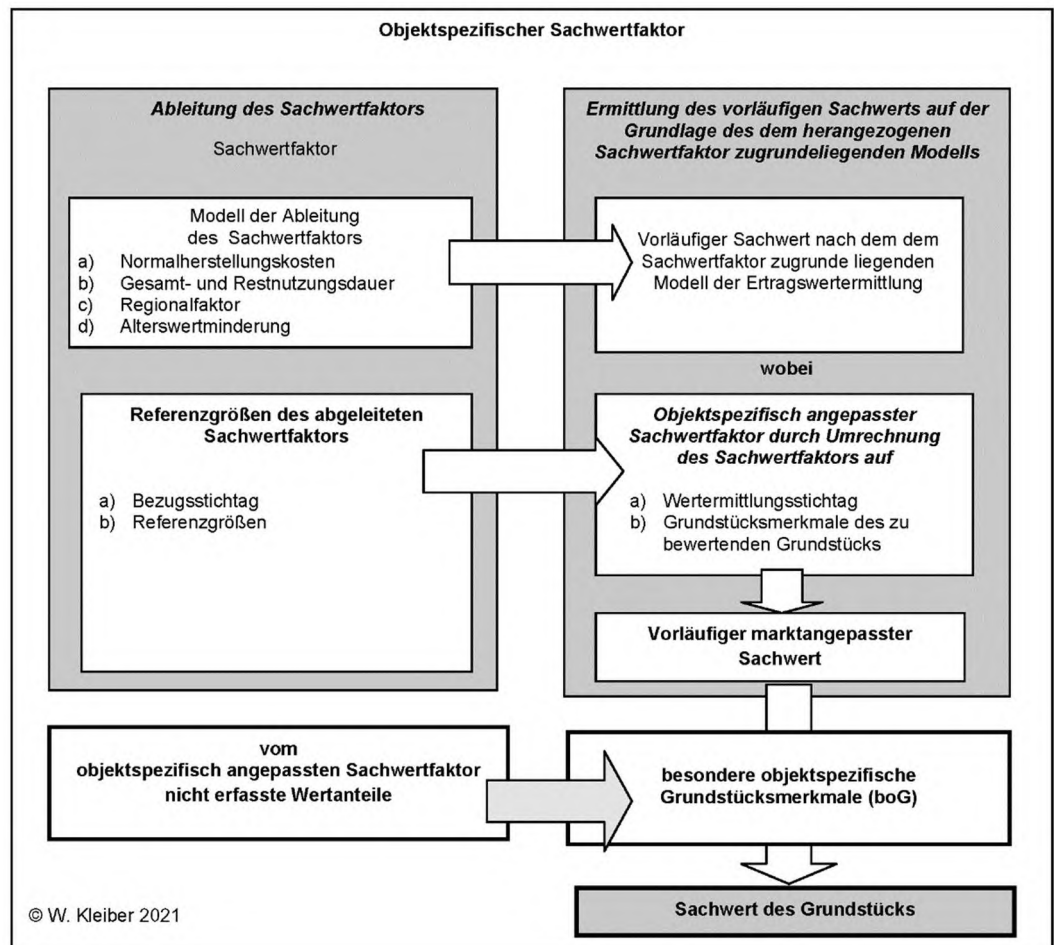
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



4.4. Wertermittlung - Flst. 29/1

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht mehr zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 875,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Mischgebiet Erschließungsbeitrag: frei

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	516,00 m² * 892,50 €/m² = 460.530,00 €	(siehe differenzierte Nebenrechnung)
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	516 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		460.530,00 €
Grundstücksgröße		516 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		460.530,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		460.530,00 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Marktanpassung	2,00 % =	17,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	17,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 892,50 €

4.4.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Bäckerweg 29

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	rd. 273
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1986
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig, Typ 15.1
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)	970,00 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig, Typ 15.1 entnommenen 970,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 31.600)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)	970,00 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	13.10.2025
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	189,69

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%) am Wertermittlungsstichtag	$970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,69 / 100 = 1.839,99 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)	502.317,27 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$273,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.839,99 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	502.317,27 €
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	0 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 100,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 502.317,27 €
Gebäudezeitwert		0,00 €

4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Eine Nutzung des überalterten Gebäudes ist nicht mehr gegeben, die Beseitigungskosten werden mit rd. 50.000 € geschätzt.²	-50.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-50.000,00 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Bäckerweg 29

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig, Typ 15.1	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
			970	1.165	1.430

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20			100		
Konstruktion	15			100		
Dach	10			100		
Fenster und Außentüren	10			100		
Innenwände und -türen	10			100		
Fußböden	10			100		
Sanitäreinrichtungen	10			100		
Heizung	10			100		
Sonstige technische Ausstattung	5			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	20 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	194,00 €/m ² BGF
Konstruktion	15 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	145,50 €/m ² BGF
Dach	10 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	10 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	10 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Fußböden	10 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	10 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Heizung	10 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	97,00 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	5 % * 100 % * 970 €/m ² BGF	48,50 €/m ² BGF

Summe	970,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,00

4.4.3.1.2.2. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel³ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Abrisskosten geschätzt Gebäude und Garage	50.000,00 €	50.000,00 €

Summe -50.000,00 €

³ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 502.317,27 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.

5,00 % aus 502.317,27 € 25.115,86 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 25.115,86 €

Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 0 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 25.115,86 €
98,57 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 0,00 €

4.4.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €

Wert der Außenanlagen 0,00 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 460.530,00 €

Vorläufiger Sachwert 460.530,00 €

4.4.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	460.530,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-50.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	410.530,00 €
Gerundeter Sachwert	rd. 410.000,00 €

4.5. Wertermittlung - Flst. 29/2

4.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 875,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Mischgebiet Erschließungsbeitrag: frei

4.5.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland	504,00 m² * 892,50 €/m² = 449.820,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	504 m²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	449.820,00 €
Grundstücksgröße	504 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	449.820,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	449.820,00 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Marktanpassung	2,00 % =	17,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	17,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 892,50 €

4.5.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächlich erzielbar)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Platanenweg 13	218	9,00	1.962,00	23.544,00
Anbau EG	64	0,00	0,00	0,00

Summe Wohnflächen: 282 m²

Jährliche Nettokaltmiete 23.544,00 €

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Platanenweg 13	218	9,00	1.962,00	23.544,00
Anbau EG	64	12,00	768,00	9.216,00

Jährliche Nettokaltmiete 32.760,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Aufgrund unfertiger Ausbauten weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 9.216,00 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 718,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 3.948,00 €

Mietausfallrisiko 655,20 €

Summe BWK⁴ - 5.321,20 €

Jährlicher Reinertrag 27.438,80 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ⁵ , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,80 % * 449.820,00 €	- 12.594,96 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		14.843,84 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes⁶	16 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 16 Jahren Restnutzungsdauer und 2,80 % Liegenschaftszinssatz		* 12,755
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		189.333,18 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 449.820,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		639.153,18 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €

4.5.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete⁷	-8.967,17 €
Reparaturstau⁹	-70.000,00 €
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-78.967,17 €
Ertragswert insgesamt	560.186,01 € rd. 560.000,00 €

⁵ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

4.5.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.5.3.2.1. Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete	Marktübliche Miete	Dauer Mietdifferenz	Kap. Mietdifferenz
	€ / Jahr	€ / Jahr	Jahr(e)	€
Platanenweg 13	23.544,00	23.544,00	0,00	0,00
Anbau EG	0,00	9.216,00	1,00	-8.967,17

4.5.3.2.2. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00	359,00	718,00

Verwaltungskosten

718,00 €

% von Rohertrag

2,19 %

Rohertrag

32.760,00 €

4.5.3.2.3. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	32.760,00	2,00	655,20

Mietausfallrisiko

655,20 €

% von Rohertrag

2,00 %

Rohertrag

32.760,00 €

4.5.3.2.4. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	282,00	14,00	3.948,00

Instandhaltungskosten

3.948,00 €

% von Rohertrag

12,05 %

Rohertrag

32.760,00 €

4.5.3.2.5. Nebenrechnung Reparaturstau¹⁰

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Innenausbau teilweise unfertig	20.000,00 €		20.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €		15.000,00 €
Heizung	15.000,00 €		15.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	20.000,00 €		20.000,00 €

Summe Reparaturstau

-70.000,00 €

10 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.5.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.5.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Platanenstraße 13

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	rd. 581
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1971
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten¹¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	743,70 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 743,70 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$743,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 743,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 31.600)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$743,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 743,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	743,70 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	13.10.2025

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 50

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	189,69	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$743,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,69 / 100 = 1.410,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	819.628,32 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$581,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.410,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	819.628,32 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer¹²	16 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 77,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 632.261,29 €
Gebäudezeitwert		187.367,03 €

4.5.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen¹³	5.500,00 €	
2,94 % vom Zeitwert		
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel¹⁴	-70.000,00 €	
-37,36 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-64.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		122.867,03 €

¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 50

¹⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 50

4.5.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.5.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Platanenstraße 13

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m² BGF	166,75 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 725 €/m² BGF	79,75 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 835 €/m² BGF	41,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 835 €/m² BGF	75,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 725 €/m² BGF	65,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 725 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 835 €/m² BGF	46,80 €/m² BGF

Summe	743,70 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,17

4.5.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Terrasse und Überdachung	2.000,00 €
Kelleraußentreppe	500,00 €
Dachgauben	3.000,00 €

Summe 5.500,00 €

4.5.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁵ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Heizung	15.000,00 €	15.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	20.000,00 €	20.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €
Innenausbau teilweise unfertig	20.000,00 €	20.000,00 €

Summe -70.000,00 €

¹⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.5.4.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	819.628,32 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 819.628,32 €	40.981,42 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	40.981,42 €	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	16 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 77,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 31.613,07 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		9.368,35 €

4.5.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	187.367,03 €
Wert der Außenanlagen	9.368,35 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	449.820,00 €
Vorläufiger Sachwert	646.555,38 €

4.5.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund -1,0 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	646.555,38 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -1,0 %	-6.465,55 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	640.089,83 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-64.500,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	-8.967,17 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	566.622,66 €
Gerundeter Sachwert	rd. 567.000,00 €

Wertgutachten
Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen in Abteilung II

lfd. Nr. 3: Nießbrauch für (___); löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 (UR.-Nr. 112 des Notars G. Mühlhans in Groß Gerau); eingetragen am 30.09.1996

lfd. Nr. 4 Auflassungsvormerkung für (___); gemäß Bewilligung vom 22.12.1995 (UR.-Nr. 112 des Notars G. Mühlhans in Groß-Gerau); eingetragen am 30.09.1996.

lfd. Nr. 5 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr.5: (___) ist Vorerbin (___); Nacherben sind die Abkömmlinge der Vorerbin: die Nacherbfolge Testamentsvollstreckung ist angeordnet; gemäß Erbschein vom 30.08.2022 (Amtsgericht Groß-Gerau, 41 VI 311/22) eingetragen am 11.11.2023

Lfd.-Nr. 3 Nießbrauch

Wertminderung durch die Belastung:

Nießbrauchberechtigte: Frau, geb. 1938

jährlicher Vorteil aus	+ 5.321,20 €
- Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte (hier: Bewirtschaftungskosten)	
jährlicher Nachteil aus	- 32.760,00 €
- entgangener Miete	
Summe	- 27.438,80 €
Leibrentenbarwertfaktor für eine 87-jährige Frau (2,8 %)	* 4,8975
Kapitalisierter Mietertrag 27.438,80 € x 4,8975 =	134.381,52 €
Belastung des Grundstücks durch das Nießbrauchrecht	134.381,52 €
Wertminderung des mit dem Nießbrauch belasteten Grundstücks	135.000 €

Wert des Nießbrauchsrechts für die Berechtigte

Marktübliche Nettokaltmiete des belasteten bzw. betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils	32.760,00 €
Wertvorteil wegen Unkündbarkeit (10 % der Nettomiete)	+ 3.276,00 €
Wertvorteil p.a.	36.036,00 €
Bewirtschaftungskosten	- 5.321,20 €
Mietersparnis p.a.	30.714,80 €
Rentenbarwertfaktoren (2,8 %) Frau, 87 Jahre	4,8975
Kapitalisierter Mietertrag Kapitalisierte Mietersparnis $30.714,80 \text{ €} \times 4,8975 =$	<u>150.425,73 €</u>
Wert des Nießbrauchsrechts für die Berechtigte	rd. 150.000 €

Ifd. Nr. 4 Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung bewirkt, dass ein schuldrechtlicher Anspruch auf Rechtsänderung durchgesetzt werden kann. Bleibt die Eintragung bestehen, ist daher die Wertminderung in der Höhe des ermittelten Verkehrswertes anzusetzen.

Ifd. Nr. 5 Testamentsvollstreckung

Die Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

Wertgutachten
Wohnhaus Platanenallee 13 und Gewerbebau Bäckerweg 29 in Mörfelden-Walldorf

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Vergleichswert (€)	Marktwert (€)
Flst. 29/1	461.000,00	410.000,00	0,00	0,00	410.000,00
Flst. 29/2	450.000,00	567.000,00	560.000,00	0,00	567.000,00

In einzelne Teilgrundstücke aufgeteilte Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundstücksanteile orientieren.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf
Platanenallee 13 / Bäckerweg 29

Gemarkung Walldorf

Flur 2
Flurstück 29/1

Flur 2
Flurstück 29/2

wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 mit

977.000 €

in Worten: Neunhundertsevenundsiebzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 02.12.2025

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

9.1. Fotos



Ansicht von Süden, Wohnhaus

Ansicht von Süd-Osten, Wohnhaus





Ansicht von Süden, Wohnhaus

Ansicht von Süd-Westen, Wohnhaus





Ansicht von Westen, Wohnhaus

Ansicht von Norden, Wohnhaus





Ansicht von Norden, Wohnhaus

Ansicht von Westen, Gewerbebau und Garage





Ansicht von Westen, Gewerbebau

Ansicht von Westen, Gewerbebau





Ansicht von Süden, Gewerbebau

Ansicht von Süden, Garage





Hauseingang Wohnhaus

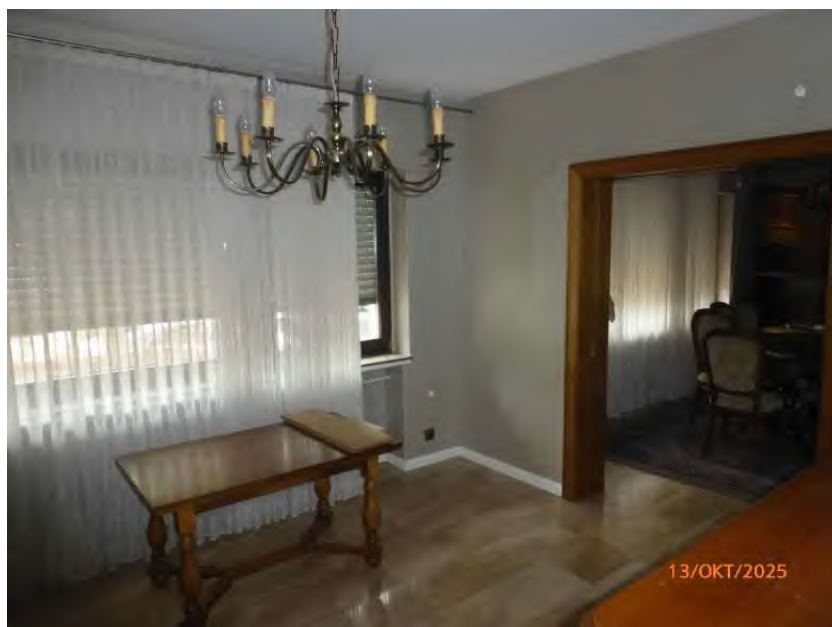
Innenansicht EG Wohnhaus





Innenansicht EG, Wohnhaus

Innenansicht EG, Wohnhaus





Innenansicht OG, Wohnhaus

Innenansicht OG, Wohnhaus





Innenansicht OG, Wohnhaus

Innenansicht OG, Wohnhaus





Innenansicht OG, Wohnhaus

Innenansicht OG, Wohnhaus





Innenansicht DG, Wohnhaus

Innenansicht DG, Wohnhaus





Innenansicht DG, Wohnhaus

Innenansicht Dachraum, Wohnhaus





Innenansicht Dachraum, Wohnhaus

Innenansicht EG, Wohnhaus Anbau





Innenansicht EG, Wohnhaus Anbau

Innenansicht EG, Wohnhaus Anbau





Innenansicht EG, Wohnhaus Anbau

Innenansicht KG, Wohnhaus





Innenansicht KG, Wohnhaus

Innenansicht KG, Wohnhaus





Innenansicht KG, Wohnhaus

Innenansicht KG, Wohnhaus





Kelleraußentreppe

Innenansicht EG, Gewerbebau





Innenansicht EG, Gewerbebau

Innenansicht EG, Gewerbebau

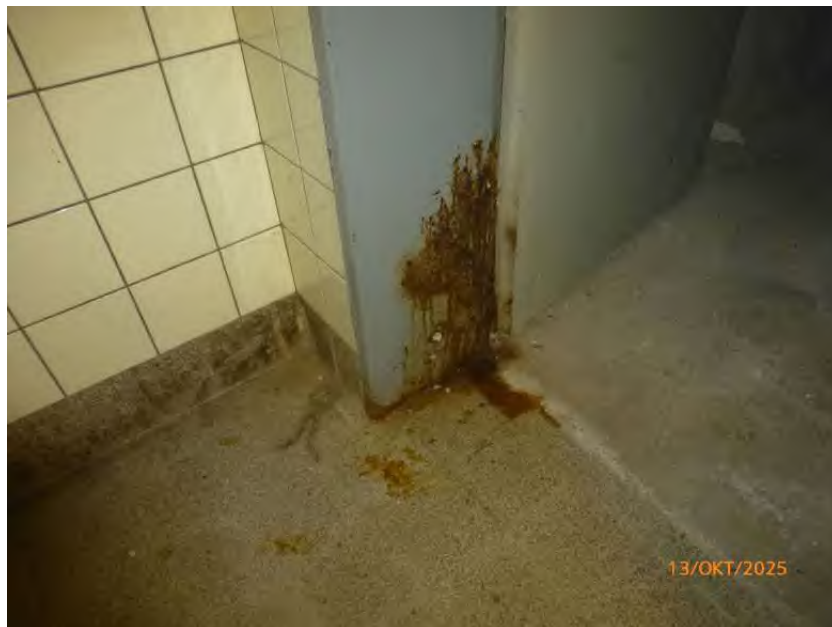




Innenansicht KG, Gewerbebau

Innenansicht KG, Gewerbebau





Innenansicht KG, Gewerbebau

Innenansicht KG, Gewerbebau





Außenanlagen Gewerbebau

Außenanlagen Wohnhaus



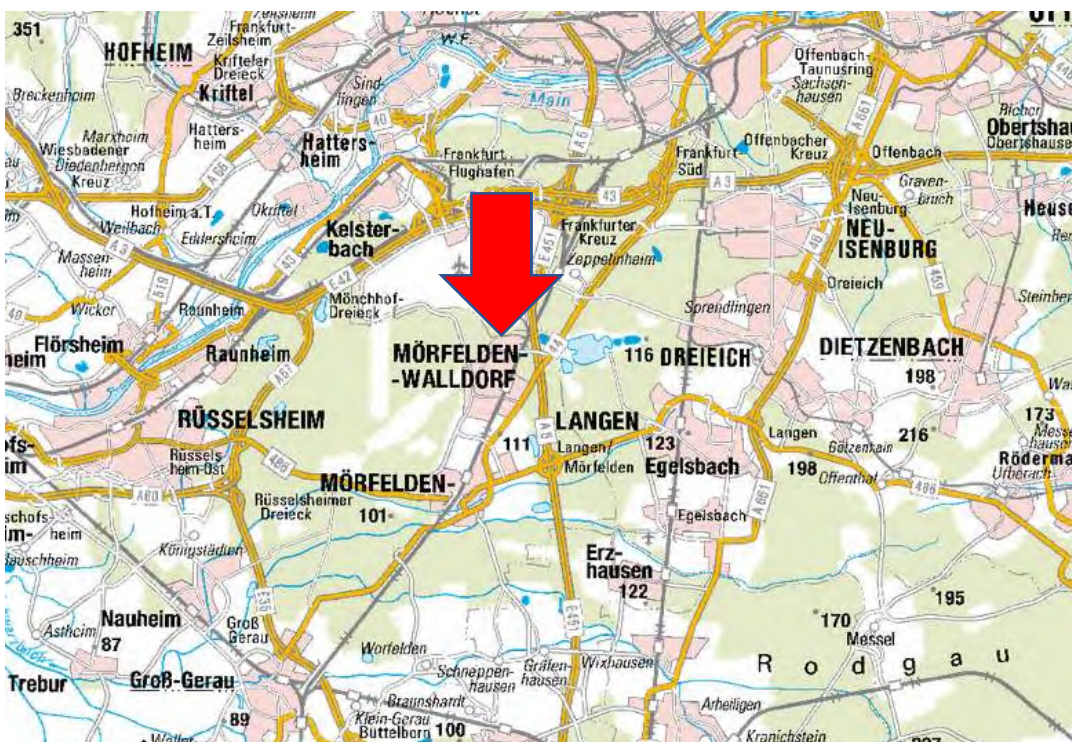


Außenanlagen Vorgarten Wohnhaus

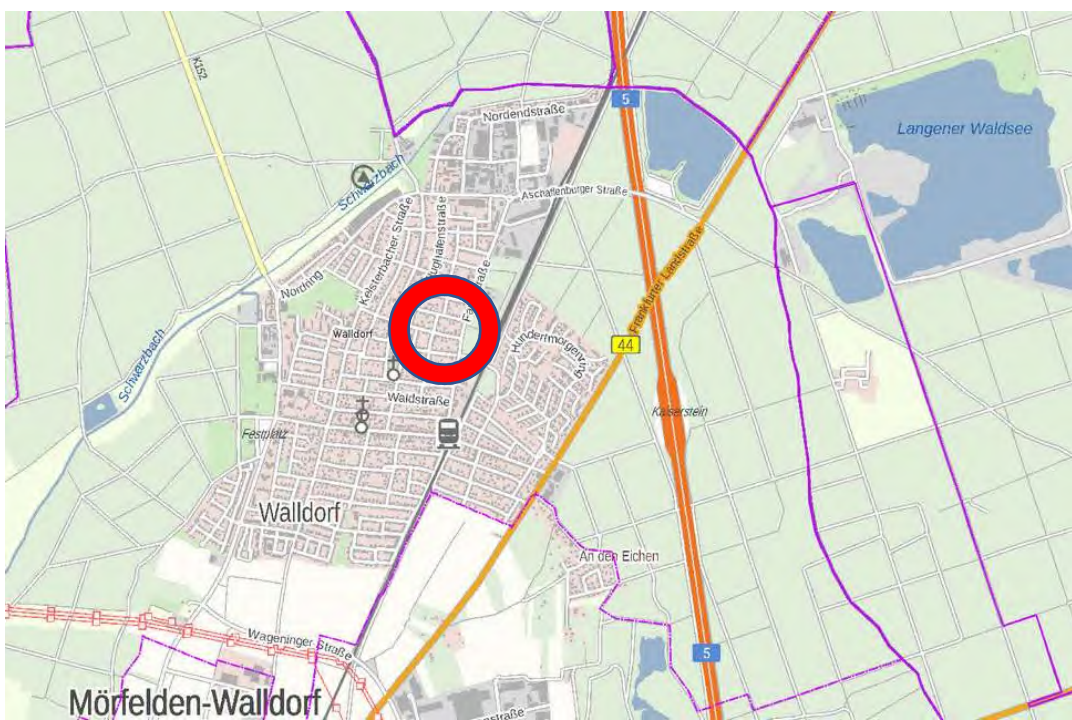
Außenanlagen Vorgarten Wohnhaus



9.2. Übersichtskarte



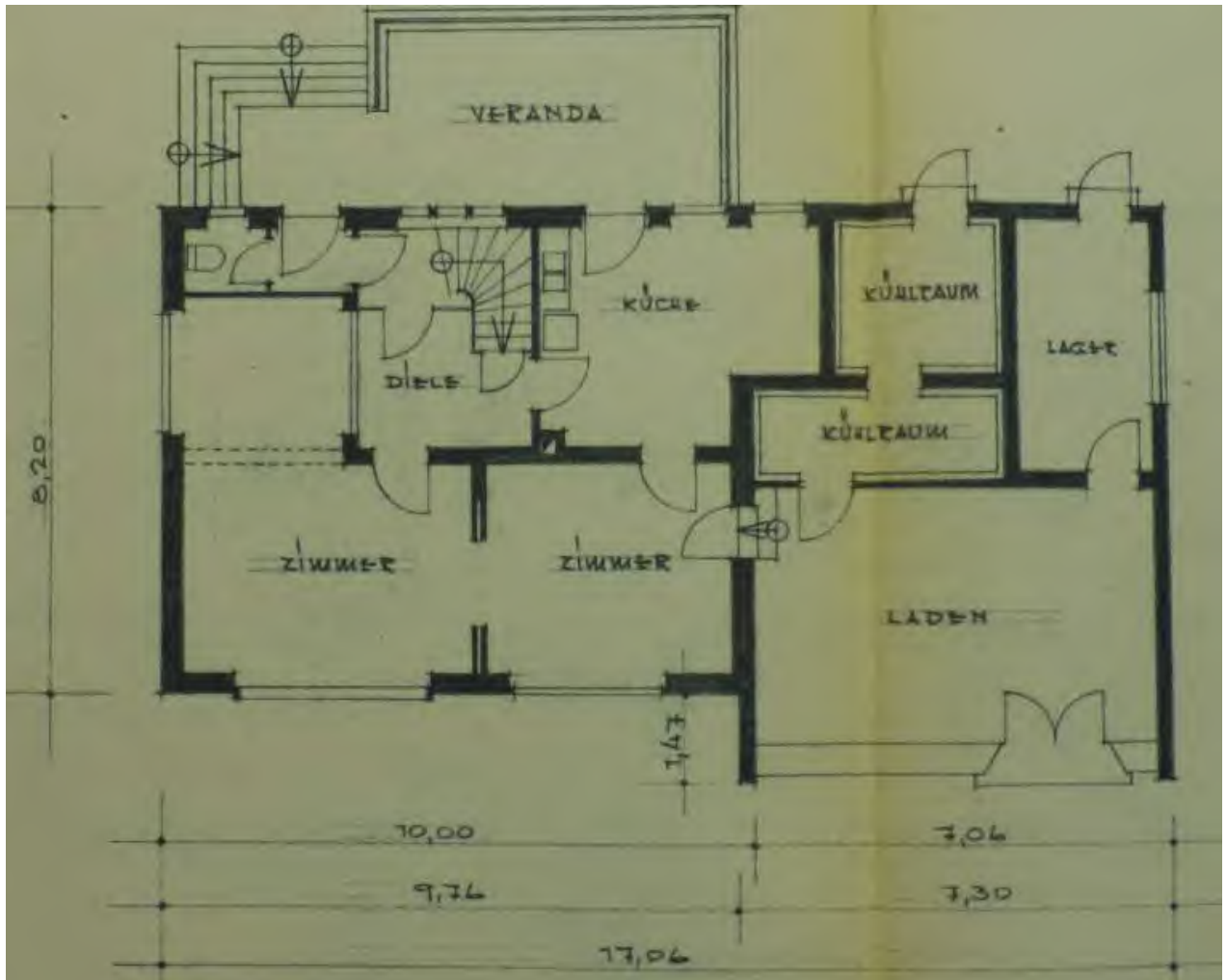
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de



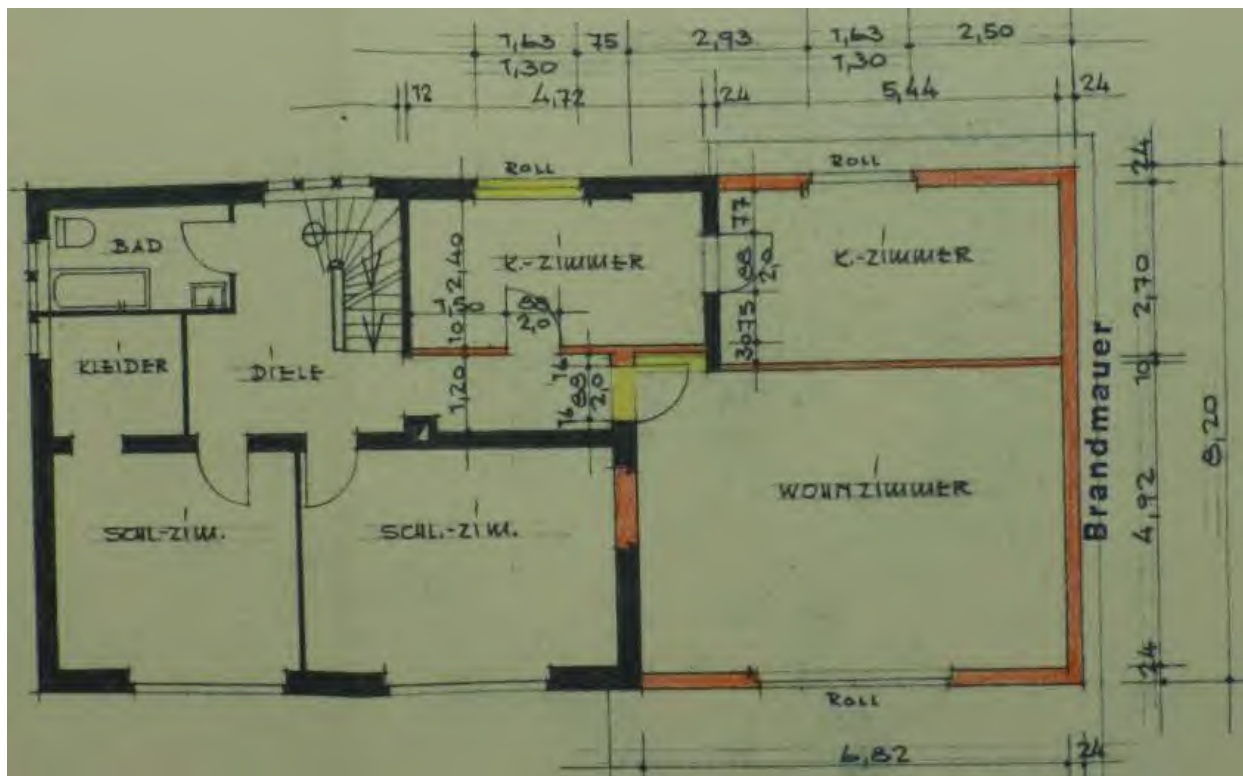
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

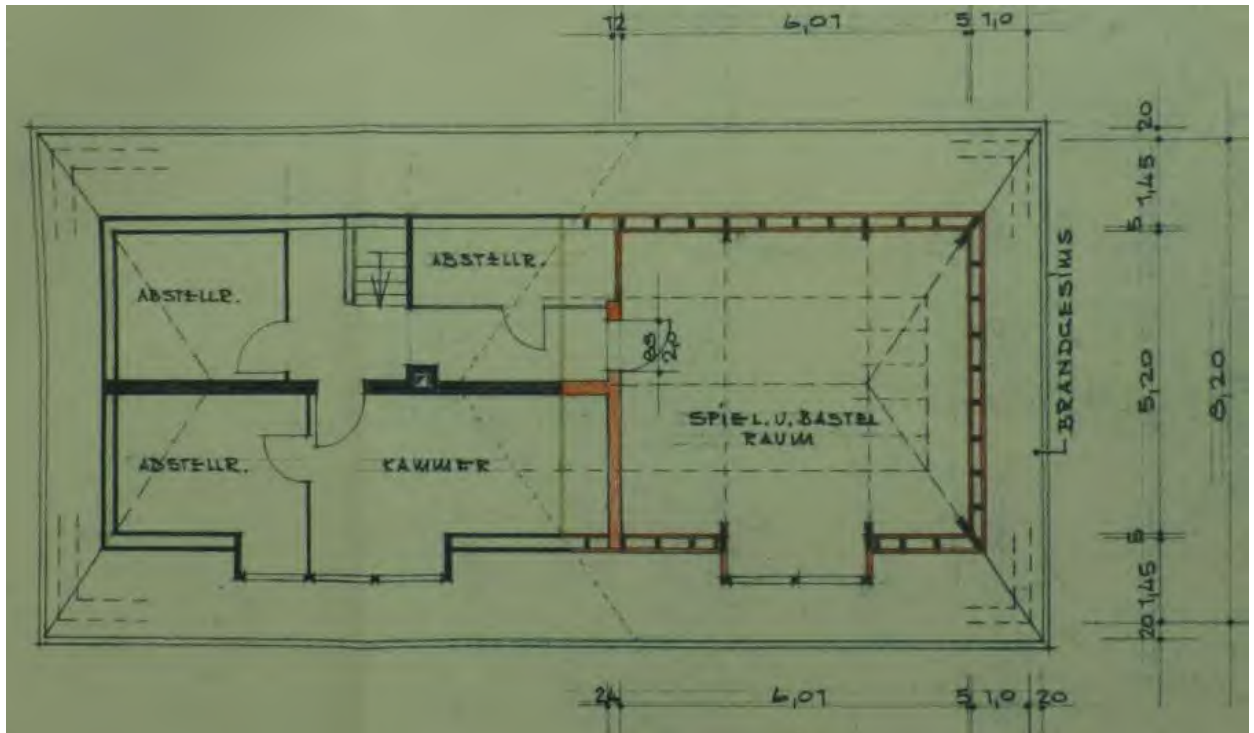
EG **unmaßstäblich**



OG unmaßstäblich



DG **unmaßstäblich**



9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Regierungspräsidium Darmstadt
Regierungspräsidium Gießen
Regierungspräsidium Kassel



11.08.2025

**Hessisches Umweltinformationsgesetz (HUIG), Altflächendatei-Verordnung (AltfläDVO)
Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen**

Angefragte Adresse: 64546 Mörfelden-Walldorf, Platanenallee 13

Guten Tag,

Sie haben zu der oben aufgeführten Adresse um Auskunft über in der Altflächendatei des Landes Hessen gespeicherte Informationen gebeten.

Eine automatisierte Überprüfung hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist.

Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte sowie die bei den Bodenschutzbehörden bekannten Verdachtsflächen, Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Die Erfassung der Altstandorte ist noch nicht flächendeckend erfolgt.

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird weder Gewähr noch Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

Diese Auskunft wurde automatisiert erstellt und ergeht kostenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Regierungspräsidium

9.5. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

EINGEGANGEN
22. Aug. 2025

Der Kreisausschuss
des Kreises Groß-Gerau

Bürgerdienste
Bauaufsicht
Auskunft

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

Peter Strokowsky
Ingenieurbüro
Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Aktenzeichen
III/1.4-BLA-2025-582-an-ba
Datum
19.08.2025

2025 - 5041
24 K 30/25

AUSKUNFT BAULAST(EN)

Vorgang:

Auskunft über Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Gemarkung Walldorf

Sehr geehrter Herr Strokowsky,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom **11.08.2025** erteilen wir Ihnen folgende Auskunft:

Auf den Grundstücken in der Gemarkung Walldorf,

Flur 2, Flurstück 29/1

Flur 2, Flurstück 29/2

sind keine Baulasten eingetragen.

Im Geschäftsgang befindliche Baulasten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlagen
Gebührenbescheid

Besucher-/Lieferanschrift
Wilhelm-Seipp-Straße 4
64521 Groß-Gerau
Bushaltestellen:
Landratsamt, Hallenbad
und Kreisklinik

Bankverbindung:
Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de