



Amtsgericht Groß-Gerau
Frau Helbig
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

Amtsgericht Darmstadt
HRB 103978

Zwingenberger Weg 2E
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111
Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Wohnungseigentum (in Form einer Doppelhaushälfte)
Objektadresse	Bamberger Straße 4a 64546 Mörfelden-Walldorf
Auftraggeber Aktenzeichen	Amtsgericht Groß-Gerau 24 K 34/25
Gutachtennummer	BG-250402
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	18.08.2025
Verkehrswert	480.000 € ohne Innenbesichtigung, mit Verdachtsfall Altlasten Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
Gebäundefaktoren	3.756 € / m ² Wohnfläche 2.720 € / m ² Grundstücksanteil

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren		
Liegenschaft	Bamberger Straße 4a 64546 Mörfelden-Walldorf		
Objektart	Wohnungseigentum (in Form einer Doppelhaushälfte)		
Grundbuchangaben	Wohnungsgrundbuch		
	Amtsgericht	Groß-Gerau	
	Grundbuch von	Mörfelden	
	Blatt Nr.	12195	
	Laufende Nr.	1	
		1/3 Miteigentumsanteil an Grundstück	
	Gemarkung	Mörfelden	
	Karte	Flur 5, Flurstück 38/1	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	
	Lage	Bamberger Straße 4A, 4B	
Größe	590 m ²		
Wertermittlungstichtag	18.08.2025		
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden		
Altlasten	Eine Eintragung im Altlastenkataster - Verdachtsfall		
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz angenommen		
Baujahr / Restnutzungsdauer	2000 / 45 Jahre		
Gebäudezustand	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter und der Inaugenscheinnahme im Zuge einer Außenbesichtigung entsprechend in einem angenommen gut nutzbaren Zustand. Der Zustand lässt auf keinen Instandhaltungstau schließen.		
Modernisierungszustand	Es werden keine Modernisierungen angenommen.		
Vermietungszustand	Es gibt keine Hinweise, dass das Gebäude derzeit vermietet wird. Es wird lt. Angabe auf dem Klingelschild durch den Eigentümer genutzt.		
Bruttogrundfläche	rd. 273,97 m ²		
Wohn-/Nutzfläche	127,80 m ² WFL / 57,76 m ² NFL		
Bodenwert	148.000 €		
Sachwert	535.000 €		

Verkehrswert	480.000 €
Gebäundefaktoren	3.755 € / m ² Wohnfläche 2.720 € / m ² Grundstück

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	4
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundlagen	6
2.1 Rechtsgrundlagen.....	6
2.2 Verwendete Literatur	6
2.3 Unterlagen und Dokumente.....	7
2.4 Wertermittlung und -verfahren	8
2.5 Hinweise und Vorbehalte	11
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.2 Grundstücksbeschreibung.....	21
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption	26
3.4 Baubeschreibung	28
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag	31
3.6 Flächen.....	32
4. Wertermittlung	34
4.1 Bodenwert.....	34
4.2 Sachwertermittlung.....	35
5. Verkehrswert	43
6. Anlagen	44
6.1 Liegenschaftskarte	45
6.2 Bauzeichnungen	46
6.3 Teilungserklärung.....	54
6.4 Lärmkataster	59
6.5 Altlastenkataster	60
6.6 Fotos der Ortsbesichtigung	65

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11-13 64521 Groß-Gerau
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den im Wohnungsgrundbuch von Mörfelden Blatt 12195 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil. Beschluss vom 18.07.2025 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 24 K 34/25.
Objektadresse	Bamberger Straße 4a 64546 Mörfelden-Walldorf
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	18.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung	18.08.2025
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 gültig seit dem 06. Dezember 2016.
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 .
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFlV	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962 , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023 .
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg,	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach 2025

Groß-Gerau, Offenbach und des
Odenwaldkreises

2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

- | | |
|--|--|
| Dem Sachverständigen durch
den Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen | - Grundbuchauszug vom 05.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.06.2025 |
| Vom Sachverständigen
beschaffte Unterlagen | - Einsichtnahme in Bauakte am 15.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.07.2025
- Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt vom
27.10.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht der Stadt Mörfelden-Walldorf
vom 19.08.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus
Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS) vom
20.09.2025
- Eine Erschließungskostenbestätigung der Stadt Mörfelden-
Walldorf vom 29.07.2025. |

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (BauGB § 194)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.
(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.
(ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohneigentum. Dies wird üblicherweise im Vergleichsverfahren mit anderen Verkaufsangaben ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich nicht um eine typische Eigentumswohnung im Geschosswohnungsbau, über die eine hohe Anzahl an Vergleichsobjekten bestehen, sondern um eine Doppelhaushälfte, die üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt werden. Gemäß Teilungserklärung sind die Verwaltung, Instandhaltung und Veränderungen einer Realteilung annähernd gleichgestellt.

Im Immobilienmarktbericht Heppenheim 2025 wird in Abschnitt 6.3 der Sonderfall Eigenheime im Wohnungs- und Teileigentum erläutert. Bei der Auswertung von Reihenmittelhäusern wird festgestellt, dass keine signifikanten Unterschiede bei Wohnungsflächenpreisen von Wohneigentum zu real geteilten Reihenmittelhäusern bestehen.

Aufgrund der Gestaltung der Teilungserklärung hinsichtlich der Eigenverantwortung der jeweiligen Eigentümer und der Informationen des Marktberichtes wird die Ermittlung im Sachwertverfahren gewählt.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen.** Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten notwendig sein**, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des

Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und ausschließlich für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.

Wohnungsgrundbuch
Amtsgericht Groß-Gerau
Grundbuch von Mörfelden
Blatt Nr. 12195

Bestandsverzeichnis Laufende Nr. 1

1/3 Miteigentumsanteil an Grundstück

Gemarkung: Groß-Gerau
Flur: 5
Flurstück: 38/1
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Sudetenstraße 34
Größe: 590 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplanes; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 12194 bis Blatt 12196); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte an der Stellfläche (2 Stellplätze) und der Garten- und Freifläche im Lageplan jeweils bezeichnet mit Nr. 2 sind zugeordnet; weitere Sondernutzungsrechte sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.11.1999 (Ur. Nr. 275 des Notars Hubert Ley Kelsterbach); übertragen aus Blatt 10051; eingetragen am 29.02.2000.

Abteilung I Eigentümer:

Sind der AG Groß-Gerau bekannt.

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO ist angeordnet, dass Verfügungen des Eigentümers nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind (Amtsgericht Darmstadt – Insolvenzgericht -, 9 IN 503/23); gemäß

Ersuchen vom 21.08.2024; eingetragen am 30.09.2024

Laufende Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Über das Vermögen des Eigentümers XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 22.12.2024 (Amtsgericht Darmstadt - Insolvenzgericht -, 9 IN 503/24); eingetragen am 13.01.2025.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung zum Grundbuch

Keine

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist die rechtliche Grundlage für die Bildung von Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die Teilungserklärung ist eine notariell beglaubigte Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, mit der ein Gebäude oder ein Grundstück in rechtlich selbstständige Einheiten (z.B. Eigentumswohnungen) aufgeteilt wird.

Mit der Teilungserklärung werden Regelungen zu Aufteilung, Zuordnung von Sondernutzungsrechten, Nutzungsregelungen, Stimmrechten und Kostenverteilung, Miteigentumsanteilen und Gemeinschaftsordnung getroffen.

Folgende Besonderheiten der vorliegenden Teilungserklärung vom 16.11.1999 sind hervorzuheben:

Wohnung Nr. 2 des Herrn XX XX

Miteigentumsanteil zu 1/3 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan Nr. 2 bezeichneten Räumen der Wohnung Nr. 2 – im Erdgeschoss und Dachgeschoss liegend -, ferner der Speicherraum Nr. 2 sowie den Kellerräumen mit Nr. 2 im Kellergeschoss gekennzeichnet. Der Speicherraum dient Wohnzwecken.

Mit dem Sonder-/Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatzfläche verbunden (zwei Stellplätze), ferner ist mit diesem Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und Freifläche verbunden, mit der Farbe gelb und der Ziffer 2 gekennzeichnet.

Folgende Besonderheiten sind bewertungsrelevant:

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind, soweit nicht schon geschehen, Gebäudeversicherungen (unter Einschluss von Sturmschäden) sowie eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten, und zwar getrennt für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der dem Sondernutzungsberechtigten unterliegenden Grundstücksteilen kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt entsprechend für die Außenseiten aller Fenster. Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein auf eigene Kosten zu unterhalten, instandzuhalten, instandzusetzen und ggf. zu erneuern.

Soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen.

*Soweit im vorhergehenden § 2 Sondernutzungsrechte vereinbart sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend geregelt, **dass der Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Gegenstandes des Sondernutzungsrechtes befugt** ist.*

Darüber hinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend geregelt, dass jedem Wohnungseigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum zugeordnet sind, also insbesondere auch des entsprechenden Teils des Daches, der Außenfassade und der tragenden Gebäudeteile.

Im Rahmen des nach öffentlichen Rechts Zulässigen, kann jeder Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nach Belieben benutzen, sie auch verändern und die nicht bebauten Grundstücksteile auch bebauen, soweit baurechtlich zulässig. Auch solche Bauwerke unterliegen dann seiner Sondernutzung.

Jedem Wohnungseigentümer ist ein solcher Gebrauch seines Sondereigentums und des seinem Sondernutzungsrechtes unterliegenden Teils gemeinschaftlichen Eigentums untersagt, dem der andere Wohnungseigentümer als Nachbar widersprechen könnte, wäre das Grundstück real so geteilt, wie die Sondernutzungsrechte abgegrenzt sind.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und den seinen Sondernutzungsrechten unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen. Es bedarf der Zustimmung des anderen Miteigentümers nur in dem Umfang, in dem der Eigentümer eine nachbarrechtliche Zustimmung benötigen würde. Ein Sondereigentümer hat jedoch bei baulichen Maßnahmen die nach § 14 Nr. 1 WEG gebotene Rücksicht zu nehmen.

In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetz und der vorstehenden Vereinbarungen ist davon auszugehen, dass die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer dreier selbstständiger Grundstücke mit je einem Wohnhaus wären.

Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung und ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)

Flächennutzungsplan

Laut Auskunft der Internetauskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist im FNP 2010 für die Bamberger Straße 4a eine **Wohnbaufläche bestand** ausgewiesen.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Stadt Mörfelden-Walldorf liegt das Objekt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung ist hier nach **§ 34 Baugesetzbuch** (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es wird empfohlen, eine gegebenenfalls mögliche Bebaubarkeit oder Bauänderung durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand und genehmigt sind.
Satzungen	Gemäß Auskunft der Stadt Mörfelden–Walldorf wird auf die gültige Stellplatzsatzung und die Baumschutzsatzung hingewiesen.
Entwicklungszustand	Baureifes Land Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baugenehmigung	Das Bewertungsobjekt stellt lt. Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht und Sondereigentum an dem in der Teilungserklärung als Nr. 2 bezeichneten Bereiche (Doppelhaushälfte Bamberger Straße 4 a) dar. Für das Bewertungsobjekt existiert eine Baugenehmigung vom 24.01.2000: AZ IX / 2-BV-1999-1258-to-3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Doppelhaushälfte und 2 Pkw-Stellplätze Gemäß Bauakte wurde für das Objekt am 04.12.2000 eine Abnahmebegehung durchgeführt. Es wird unterstellt, dass die Liegenschaft wie vorgefunden baubehördlich genehmigt wurde.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Groß-Gerau vom 30.07.2025 sind keine Eintragungen vorhanden.
Altlasten	<u>In der schriftlichen Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt durch die E-Mail vom 27.10.2025 eine Eintragung im Altlastenkataster festgestellt:</u> Folgende Angaben wurden mitgeteilt: <i>„Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.</i> <u>Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei ein Eintrag vorhanden ist.</u>

Der entsprechende Datenauszug ist diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) entsprechen die Klassen (HLNUG-Branchenklasse bzw. Wirtschaftszweig WZ) folgende Gefährdungspotenzialen für die Umwelt:

- Branchen-/WZ-Klasse 1: sehr gering
- Branchen-/WZ-Klasse 2: gering
- Branchen-/WZ-Klasse 3: mäßig
- Branchen-/WZ-Klasse 4: hoch
- Branchen-/WZ-Klasse 5: sehr hoch – höchste Einstufung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung.

...

Ob eine solche Gefährdung tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären.

Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über deine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Weitere Informationen zu der angefragten Fläche können möglicherweise bei der Kommune oder dem Kreis Groß-Gerau vorliegen.

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

Bei der Eintragung handelt es sich um folgende Betriebe, die auf dem Flurstück (Gemarkung Mörfelden Flur 5, Flurstück 38/1 ansässig waren:

Name:	Groetsch
Beschreibung:	Handel mit Altstoffen
Anlagen Name:	Groetsch
Anlagen Beschreibung:	Handel mit Altstoffen
Branche:	(nach HLUG/ nach WZ2003) Altmaterial verschiedener Art (z.B. Altöl), Großhandel / Großhandel mit Altmaterialien und Reststoffen, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Klasse:	Branche 5 / WZ 5
Betriebsanfang und Ende	07/1951 bis 12/1951

und

Name:	Grotsch
Beschreibung:	Handel mit Alt- und Abfallstoffen
Anlagen Name:	Grotsch
Anlagen Beschreibung:	Handel mit Alt- -und Abfallstoffen
Branche:	(nach HLUg/ nach WZ2003) Altmaterial verschiedener Art (z.B. Altöl) Großhandel / Großhandel mit Altmaterialien und Reststoffen, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Klasse:	Branche 5 / WZ 5
Betriebsanfang und Ende	07/1955 bis 12/1971

Das im Bewertungsfall vorliegende Grundstück wird das Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie im Altlastenkataster gelistet. Hierbei handelt es sich um Verdachtsfläche bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Abs. 4 BBodSchG).

Gemäß ImmoWertV § 8 Abs. 2 sind Bodenverunreinigungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, soweit sie den Verkehrswert beeinflussen. Die Immobilienwertermittlungsverordnung gibt somit vor, dass diese zu berücksichtigen sind.

Auch wenn keine konkreten Verunreinigungen nachgewiesen sind, kann der bloße Verdacht auf Altlasten den Marktwert des Grundstücks beeinflussen. Dies liegt daran, dass potenzielle Käufer das Risiko zukünftiger Kosten für Untersuchungen oder Sanierungen in Betracht ziehen müssen.

Die Höhe der Berücksichtigung von Verdachtsfällen wird üblicher Weise mit einem Abschlag von 5-15% auf den Bodenwert angegeben.

Aufgrund objektspezifischen Umstände und des Marktumfeldes im Rhein-Main-Gebiet erachtet der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 5% auf den Bodenwert als sachgerecht.

Auf Basis des ermittelten Bodenwertes in Höhe von rd. 148.000 € ergibt sich mit 5% ein Wertabschlag in Höhe von 7.400 € der in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Abschnitt 4.2.5) berücksichtigt wird. Dies entspricht einem Abschlag der Wertermittlung und kann von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen.

Bodenuntersuchungen oder Materialuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

Weitere Auskünfte außer das Altlastenkataster wurden vom Sachverständigen nicht abgefragt oder ihm zur Verfügung gestellt und lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung folglich nicht vor.

Es wird daher empfohlen zur Feststellung tatsächlicher Belastungen und Ermittlung der notwendigen Aufwendung zur Beseitigung entsprechende Beprobungen durch Fachingenieure hinzuzuziehen. Ergänzende Erkenntnisse können eine Überarbeitung des Gutachtens und eine Anpassung des Bewertungsergebnis erforderlich machen.

Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs wird angenommen, dass kein Denkmalschutz besteht. Auf eine Abfrage wurde gemäß Auftraggeber verzichtet. Im Gutachten wird die Denkmalschutzfreiheit unterstellt.

Beitrags- und Abgabestatus

Dem Sachverständigen wurde durch die Stadt Mörfelden-Walldorf auf Anfrage mitgeteilt, dass

keine Beiträge nach KAG und BauGB (Wasser, Abwasser, Erschließungsbeitrag) nach dem zurzeit geltenden Ortsrecht bezahlt sind.

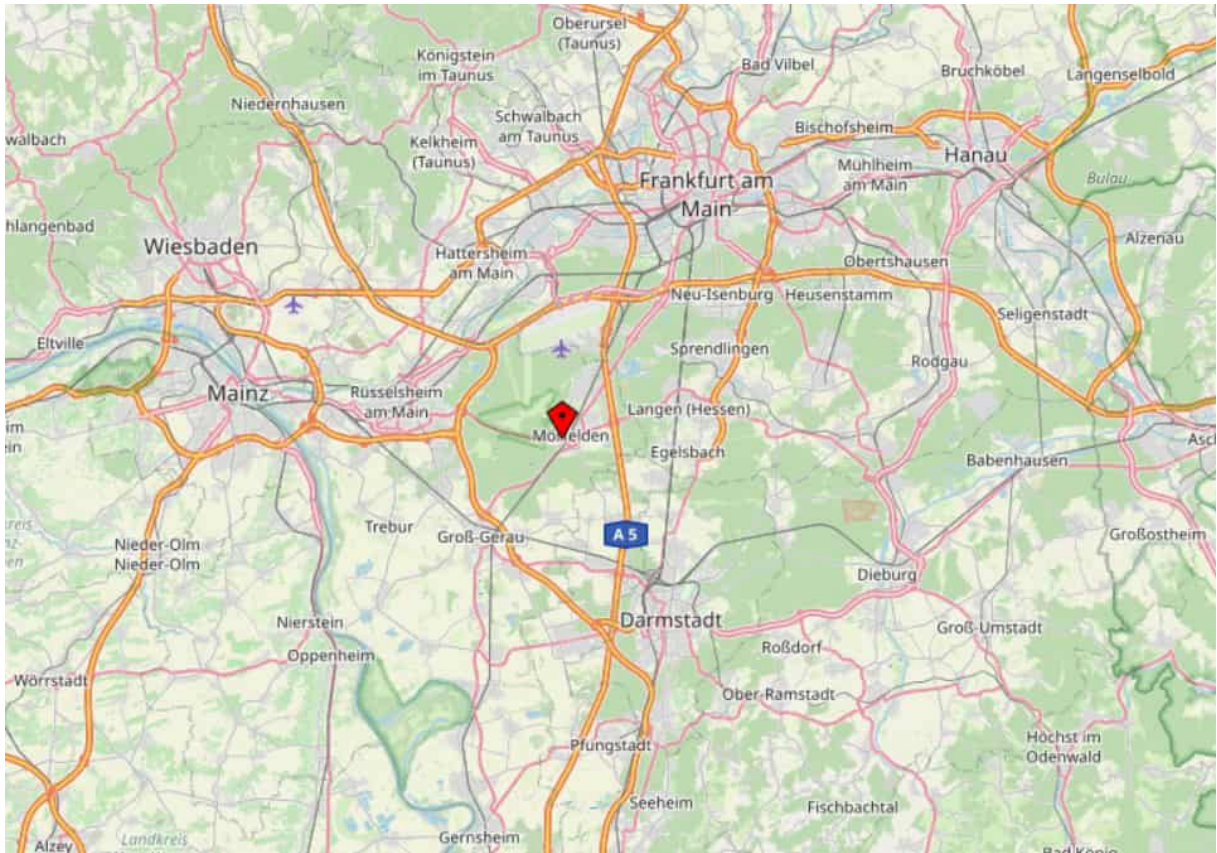
Weiterhin wird bescheinigt, dass derzeit keine Beiträge aufgrund einer Straßenbeitragssatzung erhoben werden.

Die Erschließungskostenfreiheit wird im Gutachten unterstellt.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Groß-Gerau
Gemeinde	Mörfelden-Walldorf
Ortsteil	Mörfelden
Lage	Mittelzentrum
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 12 km (Luftlinie) südlich nach Darmstadt Rund 20 km (Luftlinie) nordwestlich nach Mainz Rund 24 km (Luftlinie) nordwestlich nach Wiesbaden Rund 18 km (Luftlinie) nordöstlich nach Frankfurt am Main
Verkehrsverbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Rund 0,1 km zur Landstraße L486 Rund 3,5 km zur Autobahn A5 Rund 7 km zur Autobahn A67 Rund 12 km zur Autobahn A3
ÖPNV	Bushaltestelle ist ca. 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Linien 65, 67 und 69 9 min. Fahrzeit bis Bahnhof Mörfelden-Walldorf 35 min. Fahrzeit bis Frankfurt Hauptbahnhof 38 min. Fahrzeit bis Frankfurt Flughafen 55 min. Fahrzeit bis Wiesbaden Hauptbahnhof 1h 4 min. Fahrzeit bis Darmstadt Hauptbahnhof
Infrastruktur	In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750 m): Es befinden sich Nahversorger und Discounter, Kindergarten, Allgemein- und Fachmediziner, Krankenhaus und Hallenbad in der Nähe. In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 3 km): Grundschule, weiterführende Schule, Allgemein- und Fachmediziner, Sportanlagen, Freibad.
Einwohner	Stadt: Groß-Gerau 34.310 Kreis: Groß-Gerau 281.712 Bundesland: Hessen 992.666 Angaben aus 2023

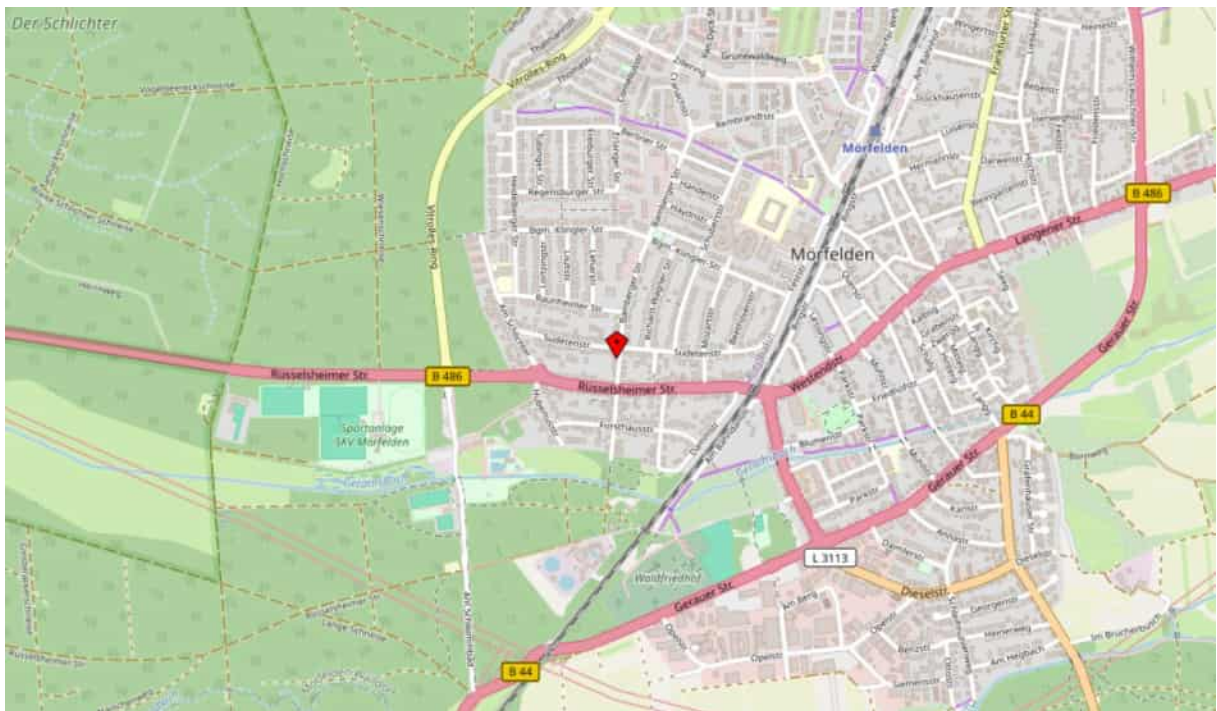


Quelle <https://www.openstreetmap.de/karte/>

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets (2023)	Demografiebericht Groß-Gerau: Demografiertyp: 5 Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 8,4% Bevölkerungsentwicklung seit 2008: 1,5% Durchschnittsalter: 43,5 Jahre Medianalter: 44,0 Jahre Kaufkraft: k.A.
--	--

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Mörfelden.
Nachbarbebauung	Vorwiegend -2-geschossige, offene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch die Bamberger Straße erschlossen.
Straßenart	Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung, Wasser- und Abwasser, Telekommunikation
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten, das Sondernutzungsrecht am Grundstück ist annähernd quadratisch.
Straßenfront	ca. 10 m (des Sondernutzungsrechts)
Mittlere Tiefe	ca. 15 m (des Sondernutzungsrechts)
Topographie	Das Grundstück ist augenscheinlich eben.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude befindet sich im mittigen Bereich des Grundstücks.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Die Zufahrt zum Stellplatz wie auch die fußläufige Erschließung erfolgt über die Bamberger Straße.
Überbauung	Anhand der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um eine gute Wohnlage.
Lärmkataster	Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Flughafen. Gemäß Lärmviewer Hessen hat dieser Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt, jedoch in der geringsten Erfassungsstufe, welche weitere Bereiche des Rhein-Main-Gebiets betrifft. Im Gutachten wird unterstellt, dass dies keine wertrelevante Auswirkung hat. Siehe Anlage 6.4.



Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte/>

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalteten keine konkreten Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Es konnte durch den Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die Angaben beziehen sich auf die Angaben aus der Baugenehmigung. Darüber hinaus wurden Annahmen getätigt.

Art des Gebäudes	Wohngebäude, Erdgeschoss, zweigeschossig ausgebautes Dachgeschoss und unterkellert.
Angaben zur Nutzung	Gemäß Angabe am Klingelschild ist das Gebäude nicht vermietet, sondern durch den Eigentümer genutzt.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr	Das Baujahr ist 2000. Gemäß Auskunft der Bauakte wurde das Gebäude am 04.12.2000 nach Fertigstellung besichtigt.
Modernisierung	Modernisierungen sind nicht bekannt und nicht berücksichtigt.
Baujahr der Fenster	Als Baujahr der Fenster wird das Ursprungsbaujahr 2000 angenommen.
Dämmung der Außenwände	Konnte nicht festgestellt werden. Eine baujahrestypische Dämmung wird angenommen.
Dämmung des Daches bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Konnte nicht festgestellt werden. Eine baujahrestypische Dämmung wird angenommen.
Baujahr der Heizungsanlage	Wird gemäß Baujahr 2000 angenommen.
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Die Ausführung der Dämmung der Rohrleitungen ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird von einer gedämmten Ausführung ausgegangen.
Energieverbrauch nach Energieausweis	In der Bauakte ist der Wärmeschutz-Nachweis nach WSchV'95 wird 94,94 eingereicht und durch die Baubehörde auf 72 kWh m ² a korrigiert.

3.3.3 Konzeption

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung (bestehend aus Sondereigentum und Miteigentumsanteil), besteht aus einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen. Die zwei Stellplätze befinden sich auf der Nordseite, die Nachbarbebauung auf der Südseite des Gebäudes.

Durch die Haupteingangstür im **Erdgeschoss** erreicht man eine Diele mit Auf- und Abwärtstreppe, einem WC und das Wohn- und Esszimmer. Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangt man in die Küche und auf die nach Osten ausgerichtete Terrasse.

Im **Obergeschoss**, welches bereits eine Dachschräge aufweist, gelangt man vom Flur aus in Bad, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer mit angeschlossener Ankleide.

Im **Dachgeschoss / Spitzboden** befindet sich ein offener Raum. Hier ist lt. Planung eine Heiztherme vorhanden.

Über den Flur im **Keller** erfolgt der Zugang zu einem Vorratsraum und einem Kellerraum, der auch als Hausanschlussraum fungiert. Im Vorratsraum werden zwei weitere Räume erschlossen. In einem der beiden sind Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Das **Grundstück** ist augenscheinlich eben.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (**im Bewertungsfall nur von außen**), sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die 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. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart	Massiv
Fundament (lt. Bauakte)	Vermutlich Streifenfundament mit Bodenplatte
Kellerwände (lt. Bauakte)	Beton
Umfassungswände	Mauerwerk Poroton
Fassade (Annahme Sachverständiger)	Putz mit Anstrich
Innenwände (lt. Bauakte)	Mauerwerk Kalksandsteine

Decken (lt. Bauakte) (Annahme aus Planungsunterlagen)	Massivdecken über KG und EG Massivdecke zwischen EG und OG Holzbalkendecken über OG
Dachkonstruktion (lt. Bauakte)	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

3.4.2 Ausstattung

Folgende Ausstattungen werden zum Zweck der Wertermittlung aus baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen angenommen, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Erdgeschoss

Bodenbeläge	Überwiegend gefliest / Küche und Bad gefliest
Wandbeläge	Tapeziert u. gestrichen / Bad gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen

Obergeschoss

Bodenbeläge	Laminatboden / Bad gefliest
Wandbeläge	Tapeziert u. gestrichen / Bad gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen

Dachgeschoss

Bodenbeläge	Teppichboden
Wand- Deckenbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen / Bad gefliest

Kellergeschoss

Bodenbeläge	Einfacher Bodenbelag gefliest
Wandbeläge	Geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	gestrichen

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür: bauzeitlich aus Metall mit Glasteil Holztüren

3.4.4 Haustechnik

Annahmen:

Elektroinstallation	Bauzeitlich, übliche Anzahl an Auslässen.
---------------------	---

Heizung	Gaszentralheizung mit Heizkörpern Baujahr vermutlich bauzeitlich 2000
Warmwasserversorgung	Über Heizung betriebener Warmwasserspeicher
EG - Küche	Spüle und Spülmaschinenanschluss
EG - WC	Waschbecken, Toilette
OG - Bad	Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Bidet
KG - HWR	Anschluss Waschmaschine

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten berücksichtigt.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen	Straßenseitig zur Bamberger Straße ist das Grundstück nicht eingefriedet. Zur nördlichen Grundstücksgrenze besteht eine Zaunanlage, die augenscheinlich zum Sondernutzungsrecht gehört. Es wird angenommen, dass zwischen den Doppelhaushälften ebenfalls eine Zaunabtrennung besteht.
Befestigte Grundstücksbereiche	Die Stellplätze, der Hauseingang sowie die Terrasse sind befestigt.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	Es bestehen keine unbefestigten Bereiche.
Bepflanzungen	Straßenseitig befinden sich kleinere Sträucher vor dem Gebäude. Über den hinteren Bereich konnte keine Information erlangt werden. Es wird angenommen, dass dieser Bereich mit Rasen bewachsen ist.
Nebengebäude	Es sind keine Nebengebäude bekannt.
Sonstiges	-

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

Das Einfamilienhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach, dem Baualter entsprechend in einem gut nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen leichte Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres von 2000. Diese wird im Wesentlichen heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und modernem Wohnkomfort gerecht.

Der Energetische Standard, Schall- und Wärmeschutz entsprechen den Anforderungen des Baujahres. Die energetischen Eigenschaften sind weitgehend zeitgemäß.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Dies muss durch Sonderfachleute erfolgen.

Die Grundrisse entsprechen den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die natürliche Belichtung ist aufgrund der Nordausrichtung und der Nachbarbebauung noch als gut zu bewerten.

Ein direkter Außenbezug ist im Erdgeschoss durch Wohn- und Esszimmer gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, und/oder zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Instandhaltung

Maßnahmen zur Sicherung der Wohnnutzung sind nicht erforderlich.
Es konnten keine Maßnahmen identifiziert werden.

Bauschäden/Baumängel

Es konnten keine Maßnahmen identifiziert werden.

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche (gemäß Planzeichnung)	Doppelhaus	Länge	Breite	BGF
	Keller	9,86 m	7,24 m	71,39 m ²
	Erdgeschoss	9,86 m	7,24 m	71,39 m ²
	Obergeschoss	9,86 m	7,24 m	71,39 m ²
	Dachgeschoss	8,26 m	7,24 m	59,8 m ²
	Summe Haupthaus			273,97 m²

GFZ 0,79 (gemäß Bauantrag)

Ermittelt aus Bestandsbebauung und Doppelhaushälften
Bamberger Straße 4a und 4b.

GRZ 0,48 (gemäß Bauantrag)

Ermittelt aus Bestandsbebauung und Doppelhaushälften
Bamberger Straße 4a und 4b.

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Wohn- und Nutzfläche

Lage	Wohnfläche	Nutzfläche
Keller	- m ²	57,76 m²
Keller	- m ²	14,82 m ²
Waschen		9,00 m ²
Wein		7,56 m ²
Vorrat		16,94 m ²
Flur		9,44 m ²
Erdgeschoss	57,87 m²	
Wohnen	34,18 m ²	
Kochen	10,07 m ²	
WC	1,90 m ²	
Diele	11,72 m ²	
Obergeschoss	51,27 m²	
Eltern	14,61 m ²	
Ankleide	6,65 m ²	
Kind	12,20 m ²	
Bad	10,77 m ²	
Flur	7,04 m ²	
Dachgeschoss	18,66 m²	
Spitzboden	18,66 m ²	
Summe WFL / NFL	127,80 m²	57,76 m²

Flächenaufstellung aus Eingabe Bauantrag

Hinweis:

Wohn- und Nutzfläche wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen übernommen und überschlägig plausibilisiert, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenaufmaß dar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung *Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*
(§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen.
Die Angaben sind aus dem Geoportal „BORIS Hessen“ mit Stand 2024 erhoben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	Gemeinde:	Mörfelden-Walldorf
	Gemarkung:	Mörfelden
	Zonaler Bodenrichtwert:	750 €/m ²
	Bodenrichtwertzonennummer:	340003
	Stichtag des BRW:	01.01.2024
	Qualität:	Baureifes Land
	Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
	Nutzungsart:	Wohnbaufläche
	Fläche des Richtwertgrundstücks	-
	Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkungen	-	

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück
Das Bodenrichtwertgrundstück weicht bezüglich des Stichtages wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks ab.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung
Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 mit 750 €/m² bewertet. Auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird aufgrund der momentanen Situation einer bestehenden Stagnation der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktes verzichtet.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	Bodenrichtwert (Stand 2024)		750,00 €/m ²
	Anpassung Preisentwicklung	x	1,00
	Sachverständige Bodenwert		750,00 €/m ²
	Fläche Grundstück		590,00 m ²
	Anteil des Sondereigentums		1/3
	Grundstücksfläche gesamt		196,67 m²
	angepasster Bodenwert		147.502,50 €
	Bodenwert gerundet		148.000,00 €

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, sowie der sonstigen Anlagen und den ggf. bestehenden Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren derart zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert bildet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung möglicher vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors, der die Marktanpassung vornimmt.

4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm-) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu diesen so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standartbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerte der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt.

Einordnung in Gebäudestandard	Standstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23%
Dach			1			15%
Fenster und Außentüren			1			11%
Innenwände und -türen			1			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattungen			1			6%

Kostenkennwert Haupthaus	655	725	835	1.005	1.260	68%
Kostenkennwert Anbau	705	785	900	1.085	1.360	32%
Kostenkennwert angepasst	615	685	785	945	1.180	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, 2.11 für Doppelhaushälfte gemäß Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	0	0	181	0	0	181 €
Dach	0	0	118	0	0	118 €
Fenster und Außentüren	0	0	86	0	0	86 €
Innenwände und -türen	0	0	86	0	0	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	86	0	0	86 €
Fußböden	0	0	39	0	0	39 €
Sanitäreinrichtungen	0	0	71	0	0	71 €
Heizung	0	0	71	0	0	71 €
Sonstige technische Ausstattungen	0	0	47	0	0	47 €
Summe	0	0	785	0	0	785 €

Kostenkennwert Bewertungsobjekt	785 €
--	--------------

4.2.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von Erfahrungssätzen mit 5% von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung	5,00 % der Gebäudesachwerte
Summe	13.076 €

4.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer 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 der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche 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 Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 55 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

4.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist beispielsweise für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Auswahl des Sachwertfaktors

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises hat im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet.

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
150.000	---	---	---	---	---	---	---	---
200.000	1,39	1,53	---	---	---	---	---	---
250.000	1,35	1,41	1,43	1,41	1,55	1,60	1,58	1,52
300.000	1,31	1,33	1,30	1,34	1,44	1,45	1,45	1,43
350.000	1,28	1,26	1,21	1,27	1,35	1,34	1,34	1,35
400.000	---	1,20	1,13	1,22	1,27	1,25	1,26	1,28
450.000	---	1,15	1,06	1,18	1,21	1,18	1,19	1,23
500.000	---	---	1,01	1,14	1,16	1,12	1,13	1,18
550.000	---	---	---	1,11	1,11	1,06	1,07	1,14
600.000	---	---	---	1,08	1,07	1,01	---	1,10
650.000	---	---	---	1,05	---	---	---	1,07
700.000	---	---	---	---	---	---	---	1,04
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,02
800.000	---	---	---	---	---	---	---	0,99
850.000	---	---	---	---	---	---	---	0,97

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses beliefen sich über den Zeitraum von 2022 bis 2024.

Den ermittelten Sachwertfaktoren lagen 33 Kauffälle zugrunde, deren Durchschnittswerte 420.000 als vorläufiger Sachwert, 300 m² Grundstücksgröße, 735 €/m² Bodenwert und 3 % Bodenwertanteil, 145 m² Wohnfläche und eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahre betragen.

Das Bestimmtheitsmaß R² lag bei 0,43 und die Standardabweichung bei ± 0,16.

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der Lage des Bewertungsobjektes, der Marktentwicklung und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin wird vom Sachverständigen der Sachwertfaktor von 1,28 sachverständig festgestellt.

4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mangelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG), soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Aufgrund des Altlastenverdacht (Abs. 3.11 – Punkt Altlasten) ist ein Wertabschlag in Höhe von 7.400 € berücksichtigt.

4.2.6 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der b. Anlagen				785 €/m²
Bruttogrundfläche (BGF)		x	274 m ²	
Herstellkosten Gebäude		=	215.066 €	
Herstellkosten sonstige	Garage Pauschal	+	€	
Herstellkosten baulichen Anlagen		=	215.066 €	
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	=	70,8	
	2025	=	134,3	
Umrechnung mit Baupreisindex		x	1,90	
durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen				408.626 €
Regionalfaktor des Gutacherausschusses		x	1,00	
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)				
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre			
Alterswertminderungsfaktor		x	0,64	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	261.521 €	
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5%	+	13.076 €	
vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		=	274.597 €	
Bodenwert		+	148.000 €	
vorläufiger Sachwert		=	422.597 €	
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht		x	1,280	
Prüfung einer Martanpassung		x	1,000	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	540.924 €	
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale		-	7.400 €	
Sachwert des Bewertungsobjektes			533.524 €	
		rd.	535.000 €	
Minderung aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung	ca. -10%	-	55.000 €	
Festsetzung Verkehrswert			480.000 €	

4.2.7 Plausibilisierung

Durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen werden Vergleichsfaktoren des Landes Hessen veröffentlicht. Der Bericht 2025 weist Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen aus dem Erhebungszeitraum 2022 bis 2024 aus.

Gemäß Vergleichsfaktorenbericht wird Mörfelden-Walldorf als Marktbereich 5 eingestuft. Für die Immobilie kommen sowohl die Vergleichsfaktoren für eine Doppelhaushälfte als auch Eigentumswohnung in Betracht.

Vergleichsfaktoren Reihen und Doppelhaushälften:

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 5 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)	1.000 €/m ² bis 1.099 €/m ² (1.050 €/m ²)
80	6.431	6.774	7.117	7.459
90	5.921	6.225	6.530	6.835
100	5.512	5.786	6.061	6.335
110	5.178	5.427	5.676	5.926
120	4.899	5.128	5.356	5.585
130	4.664	4.875	5.086	5.297
140	4.462	4.658	4.854	5.049
150	4.287	4.470	4.652	4.835
160	4.134	4.305	4.476	4.648
170	3.998	4.160	4.321	4.482
180	3.878	4.031	4.183	4.335
190	3.771	3.915	4.059	4.204
200	3.674	3.811	3.948	4.085

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024

Die Vergleichsfaktoren für den Marktbereich 5 werden im zu veranlagenden Bodenrichtwertbereich mit Vergleichswerten zwischen 4.664 €/m² bei 127 m² Wohnfläche ausgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf ein Baujahr von 1990 und einer Grundstücksgröße von 300 m². Der Korrekturwert für Baujahr 2000 und einer Grundstücksgröße von anteilig 196,67 m² beträgt -132 €/m².

Korrekturwert in €/m ² -Wohnfläche	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2020)
100	-1.232	-1.039	-845	-651	-457	-263	-70
150	-1.070	-876	-682	-488	-294	-101	93
200	-907	-713	-519	-326	-132	62	256
250	-744	-550	-357	-163	31	225	419
300	-581	-388	-194	0	194	388	581
350	-419	-225	-31	163	357	550	744
400	-256	-62	132	326	519	713	907
450	-93	101	294	488	682	876	1.070
500	70	263	457	651	845	1.039	1.232
550	232	426	620	814	1.008	1.201	1.395
600	395	589	783	977	1.170	1.364	1.558
650	558	752	946	1.139	1.333	1.527	1.721
700	721	915	1.108	1.302	1.496	1.690	1.884

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024

Der angepasste Vergleichsfaktor beläuft sich auf 4.532 €/m² Wohnfläche.

Vergleichsfaktoren Reihen für Eigentumswohnungen:

Baujahr	Eigentumswohnungen, Marktbereich 5 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
1970 bis 1979 (1975)	3.066	3.175	3.283	3.392	3.501
1980 bis 1989 (1985)	3.249	3.357	3.466	3.575	3.684
1990 bis 1999 (1995)	3.431	3.540	3.649	3.757	3.866
2000 bis 2009 (2005)	3.614	3.723	3.831	3.940	4.049
2010 bis 2022 (2015)	3.796	3.905	4.014	4.123	4.231
ab 2020 (Erstbezug)	---	4.839	5.055	5.272	5.488

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024

Die Vergleichsfaktoren für den Marktbereich 5 werden im zu veranlagenden Bodenrichtwertbereich mit Vergleichswerten zwischen 3.866 €/m² für Baujahr 1995 und 4.049 €/m² für Baujahr 2005 für die Wohnfläche ausgewiesen. Im Mittel 3.866 €/m² Wohnfläche.

Der Vergleichsfaktor für Doppelhaushälften weicht um +7% vom ermittelten Sachwert ohne Minderung für die nicht gewährte Innenbesichtigung und der Vergleichswert für Eigentumswohnungen um -9% ab.

Die Vergleichsfaktoren zeigen, dass die Wertermittlung im plausiblen Bereich liegt.

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **480.000 € im Sachwertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Bamberger Straße 4a in 64546 Mörfelden-Walldorf (Gemarkung Mörfelden, Blatt 12195, lfd. Nr. 1, Gemarkung Mörfelden, Flur5, Flurstücke 38/1) zum Wertermittlungsstichtag am 18.08.2025 ein Verkehrswert von:

480.000 €

(In Worten: vierhundertachtzigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 30.10.2025

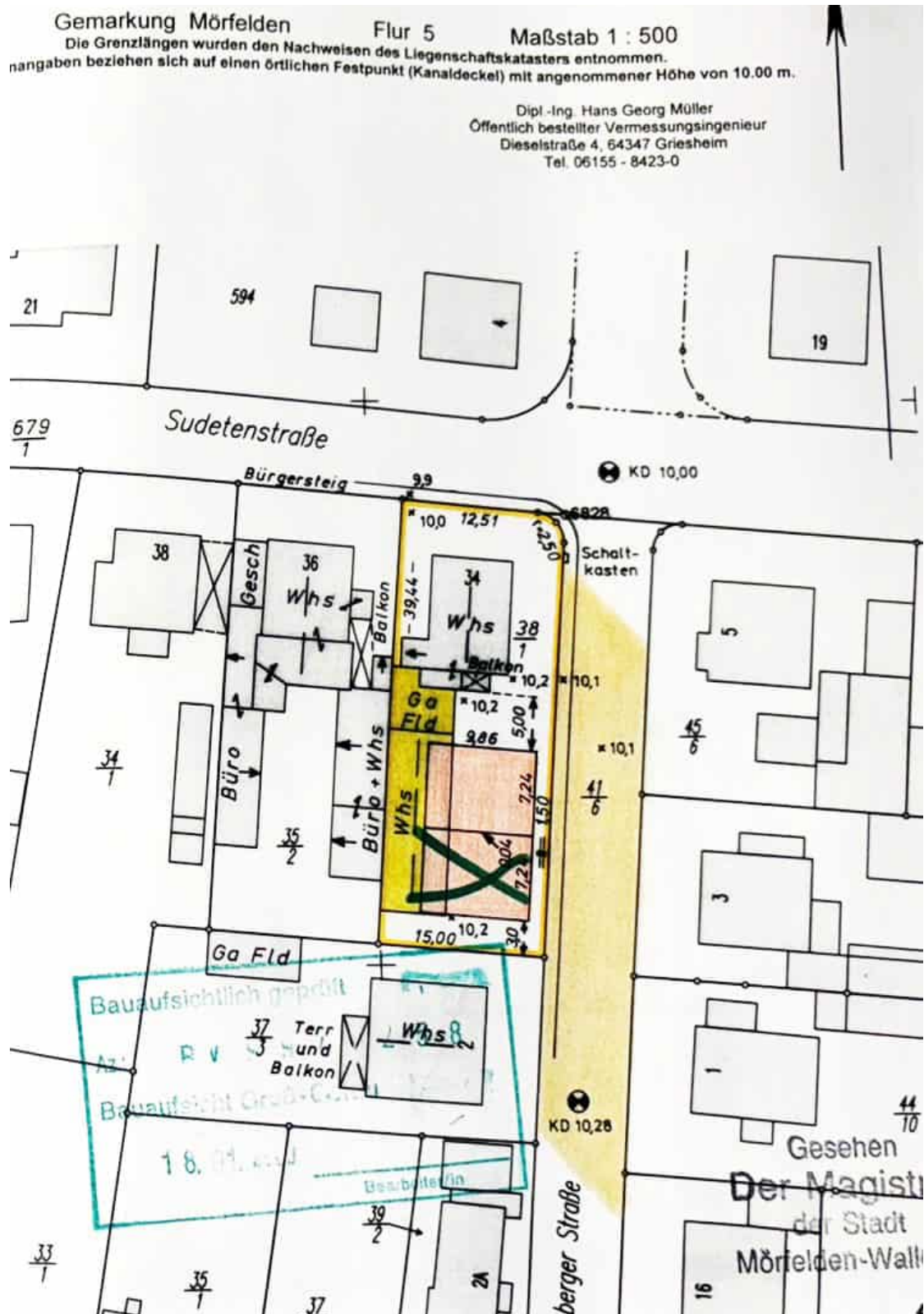
Benjamin Gräßer
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

6. Anlagen

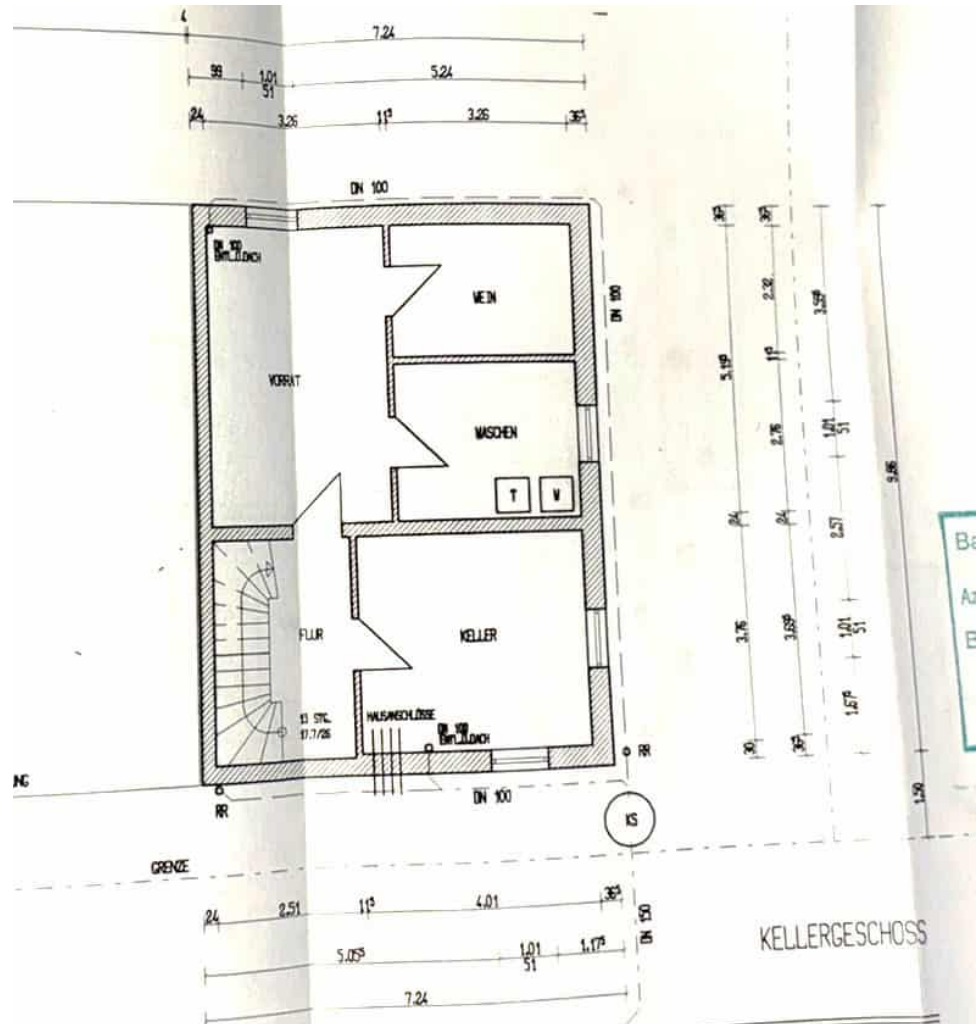
6.2 Bauzeichnungen

6.2.1 Lageplan

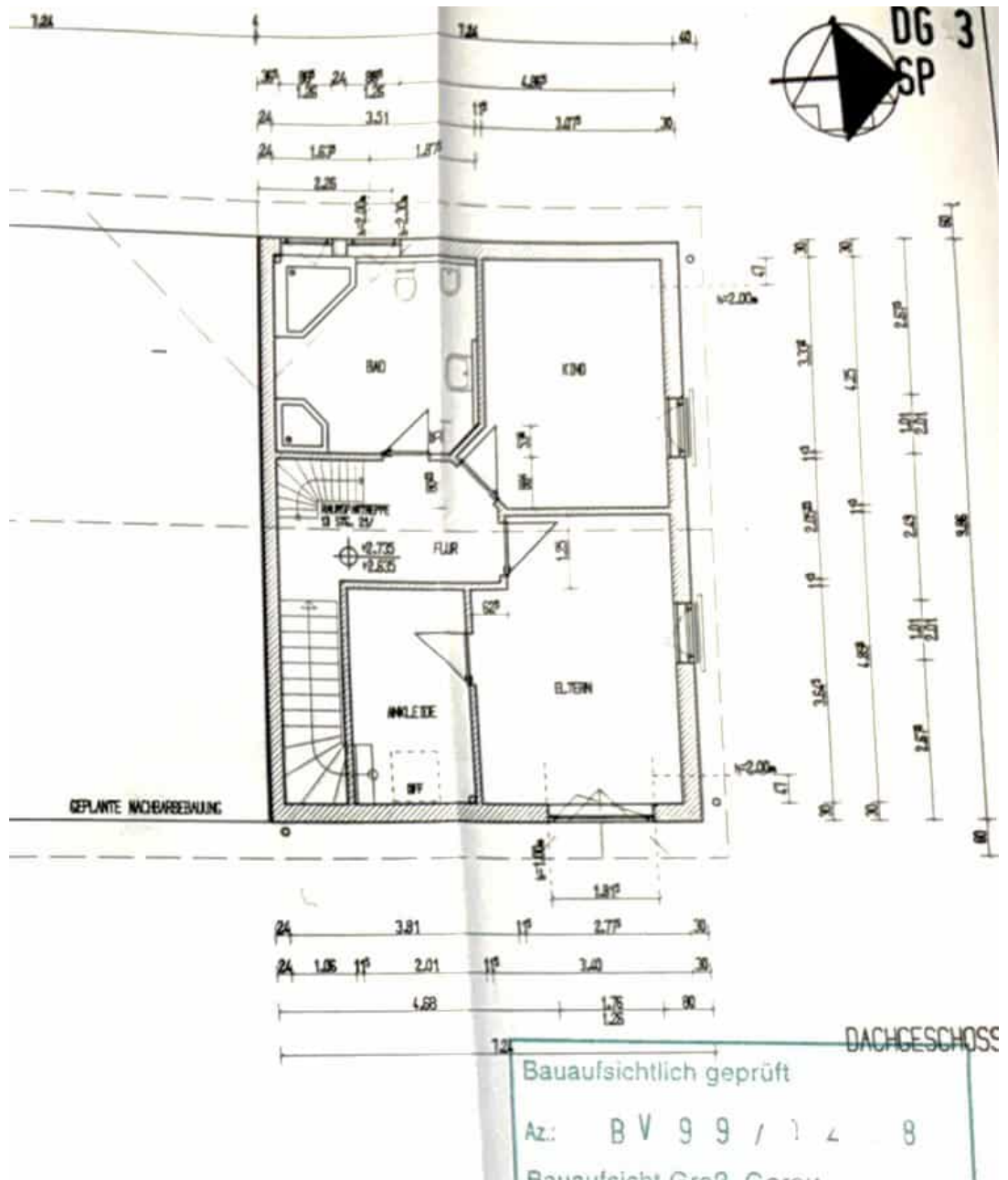


6.2.2 Grundrisse

KG

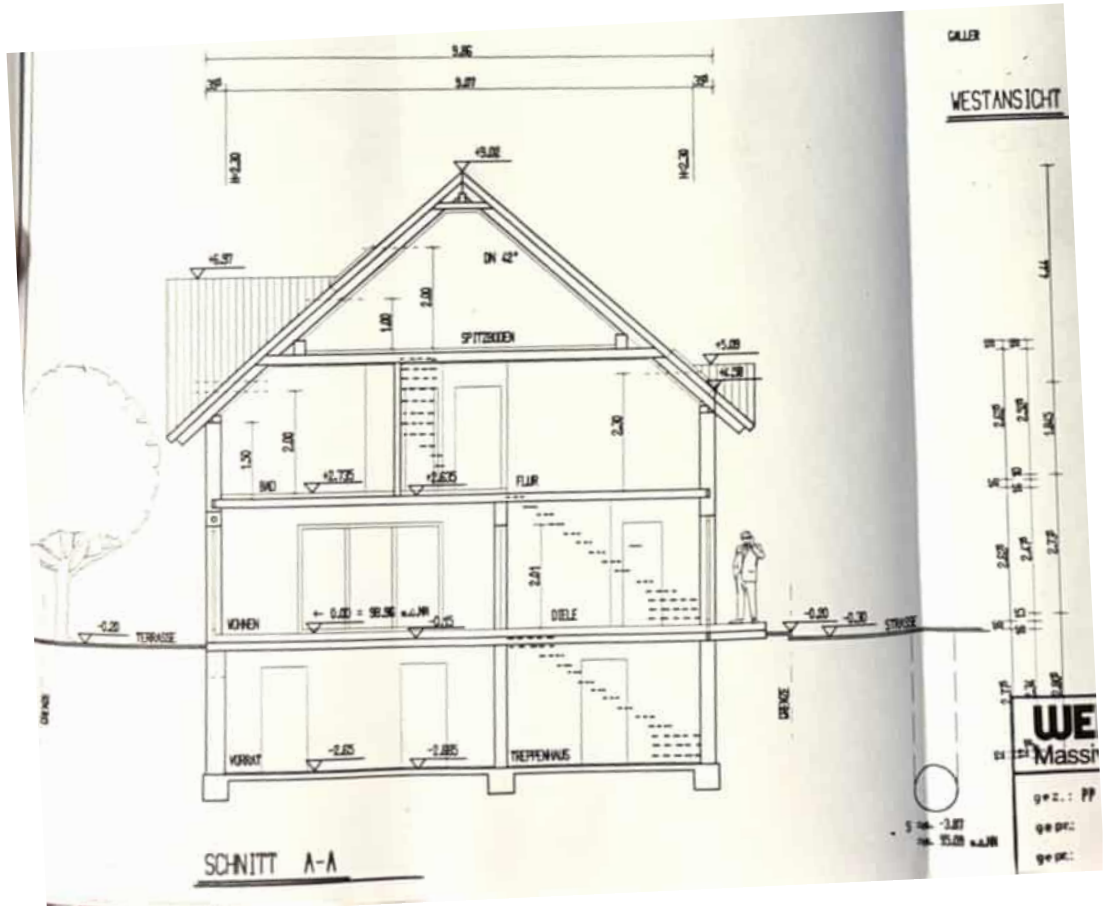


DG



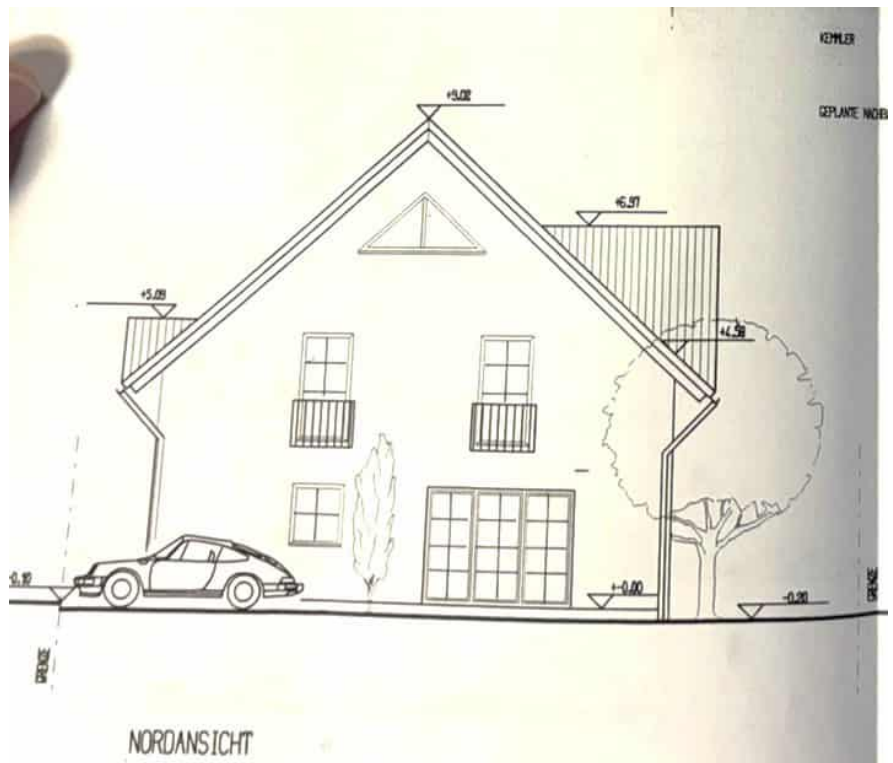
6.2.3 Schnitt

Schnitt
Anbau

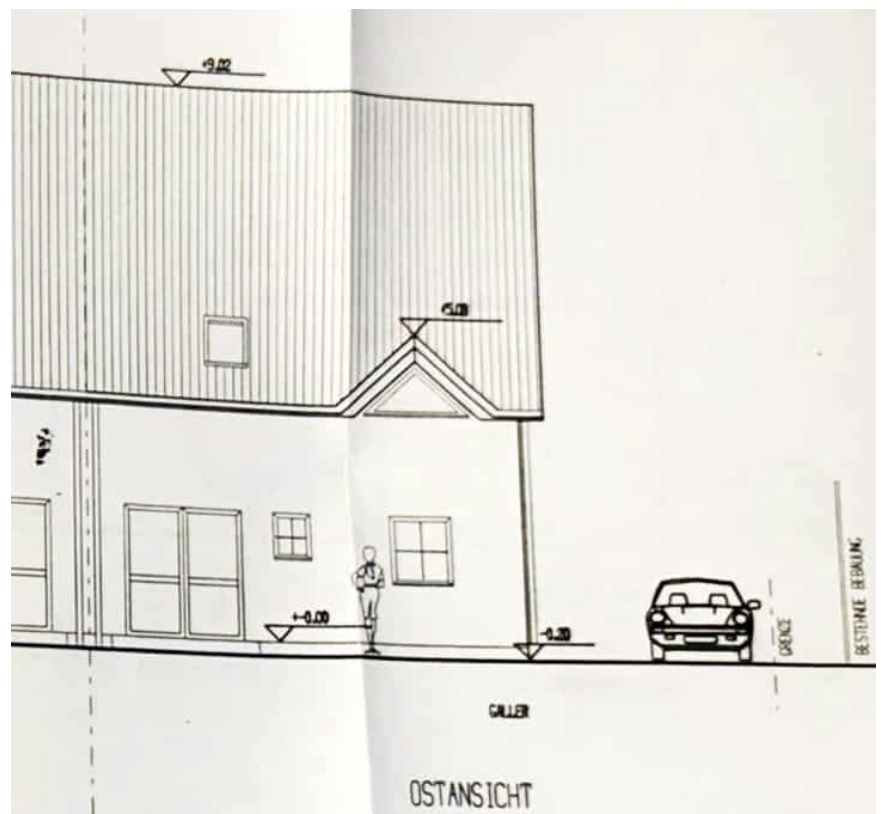


6.2.4 Ansichten

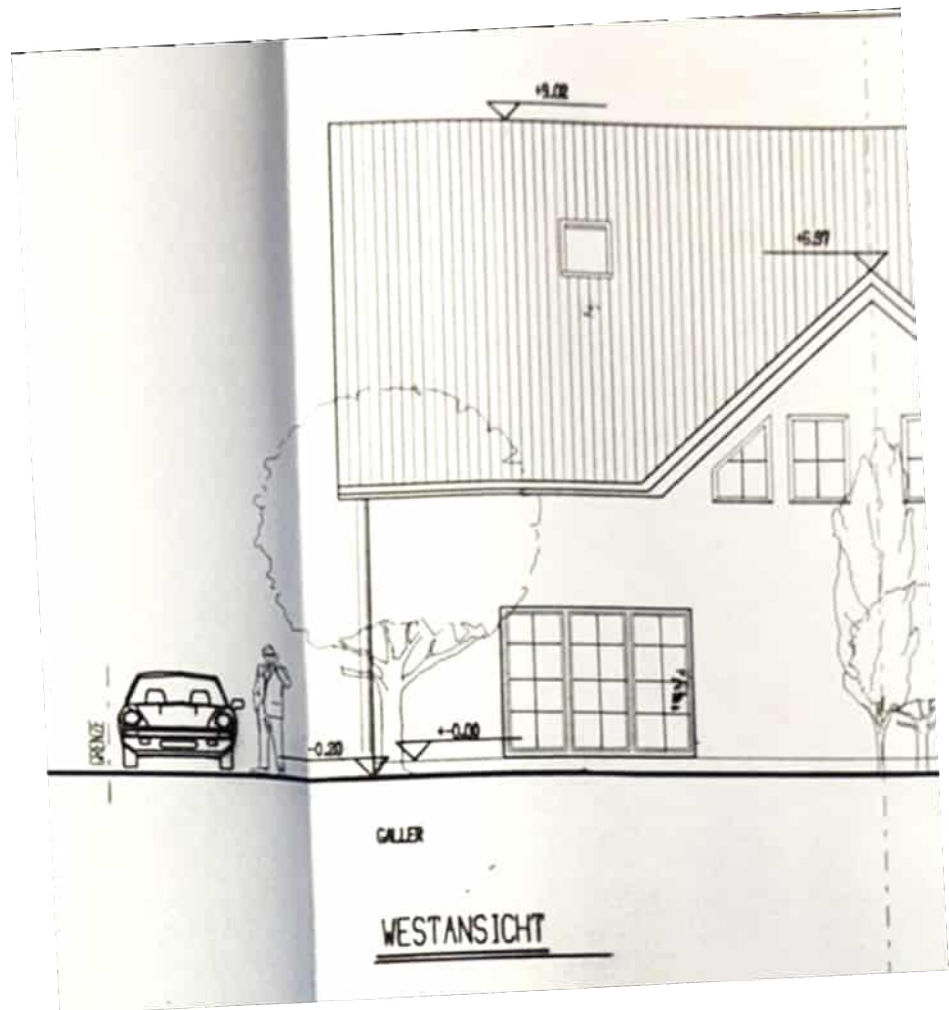
Nord



Ost

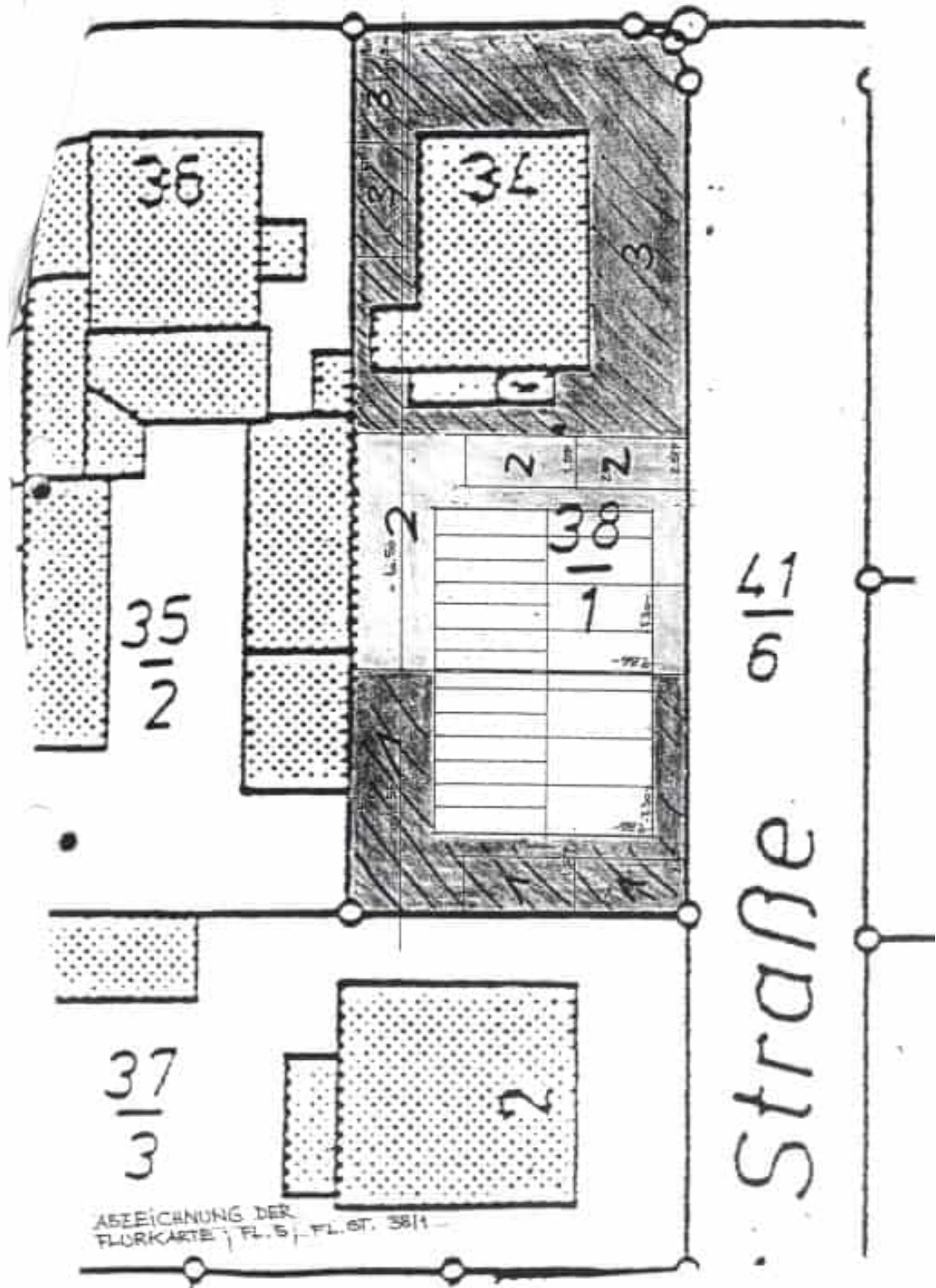


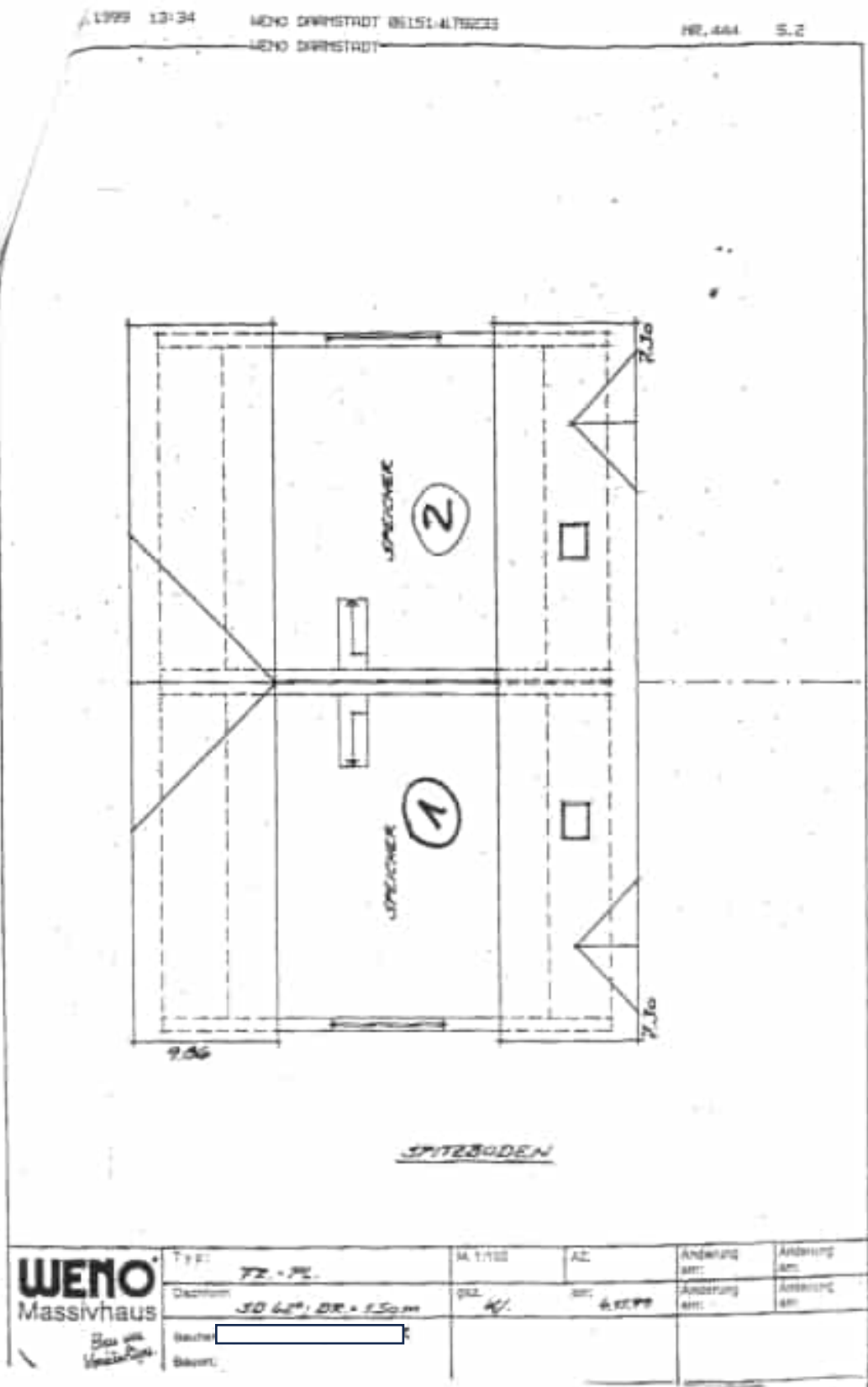
West

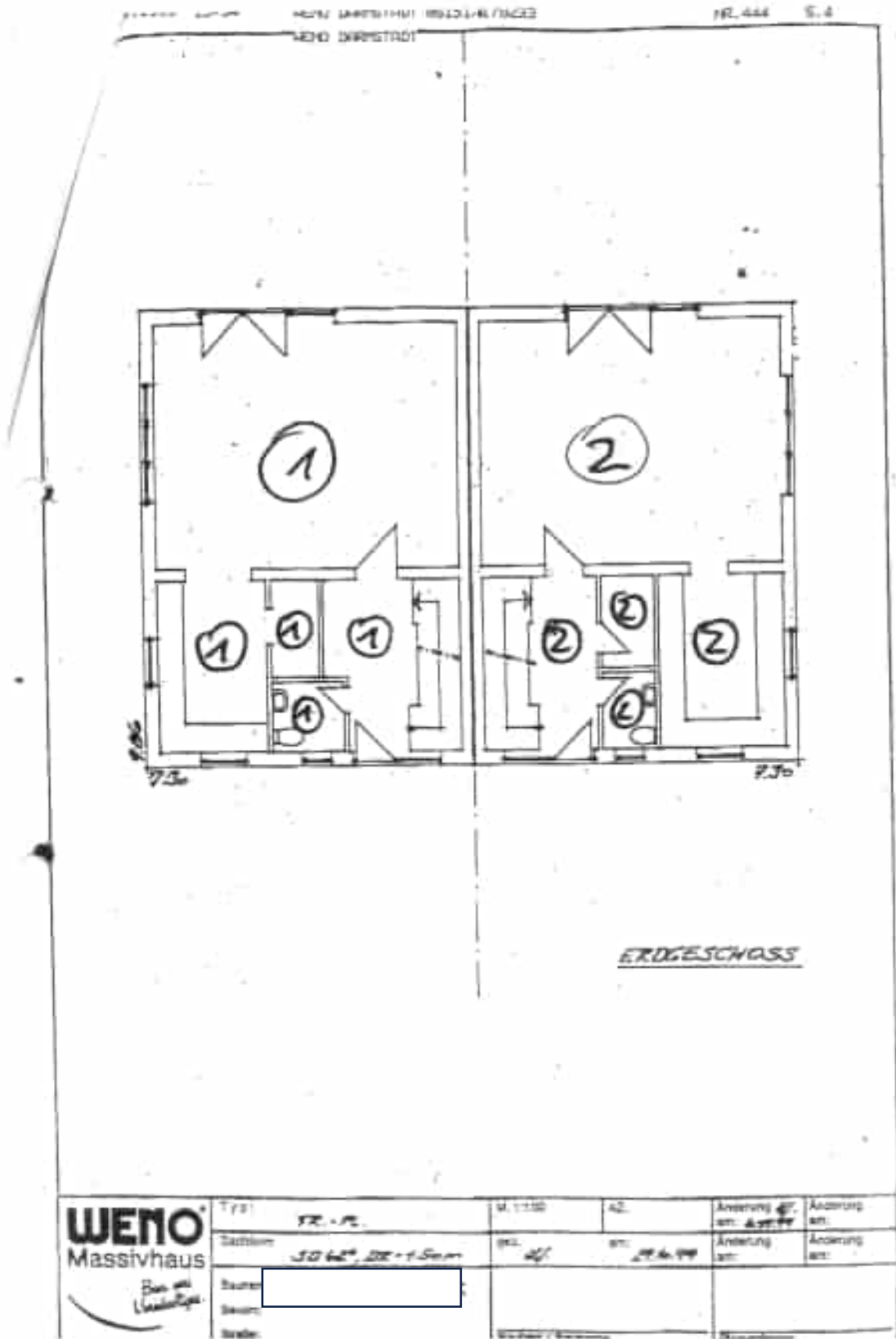


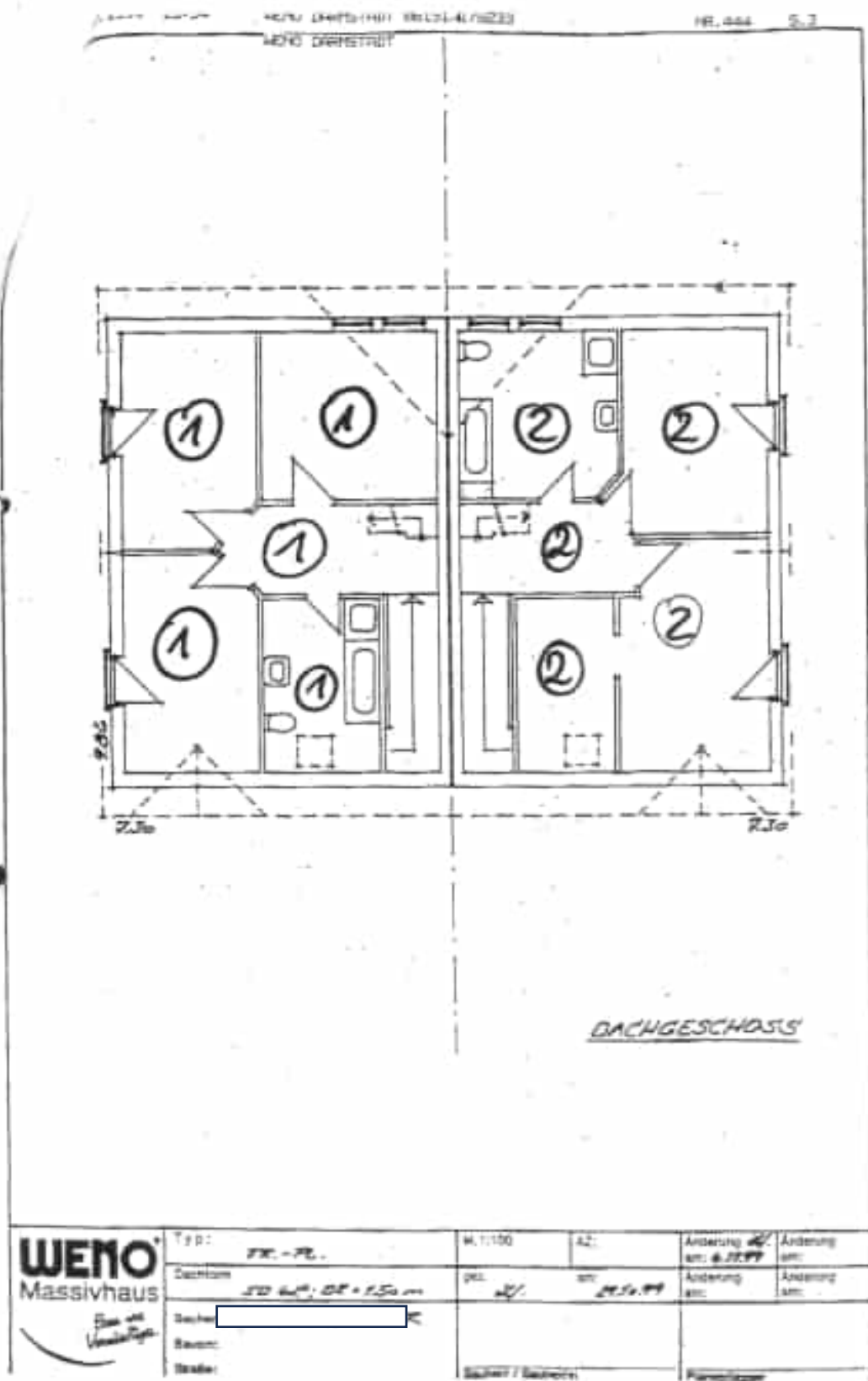
6.3 Teilungserklärung

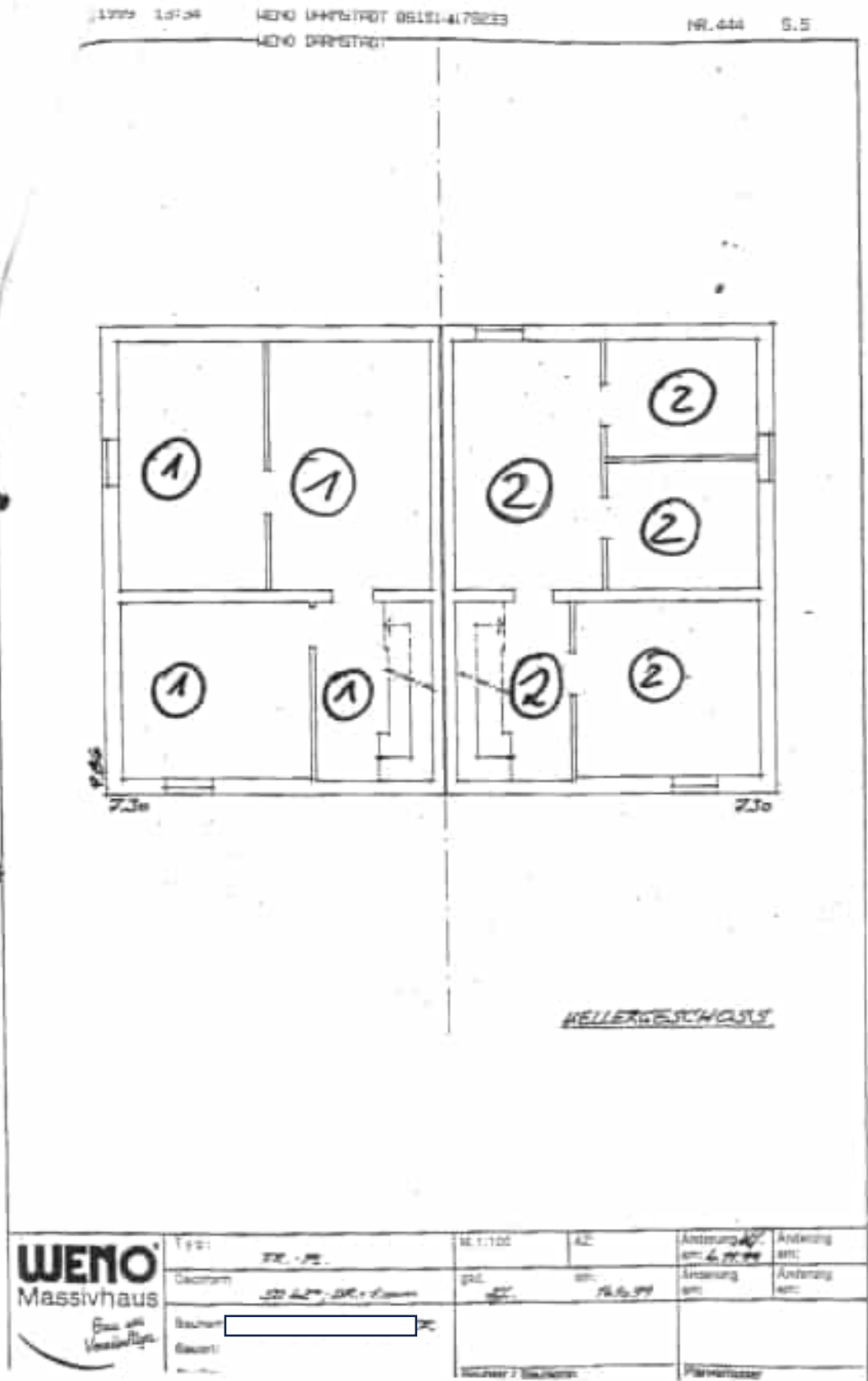
Auszug aus der Teilungserklärung vom 16.11.1999



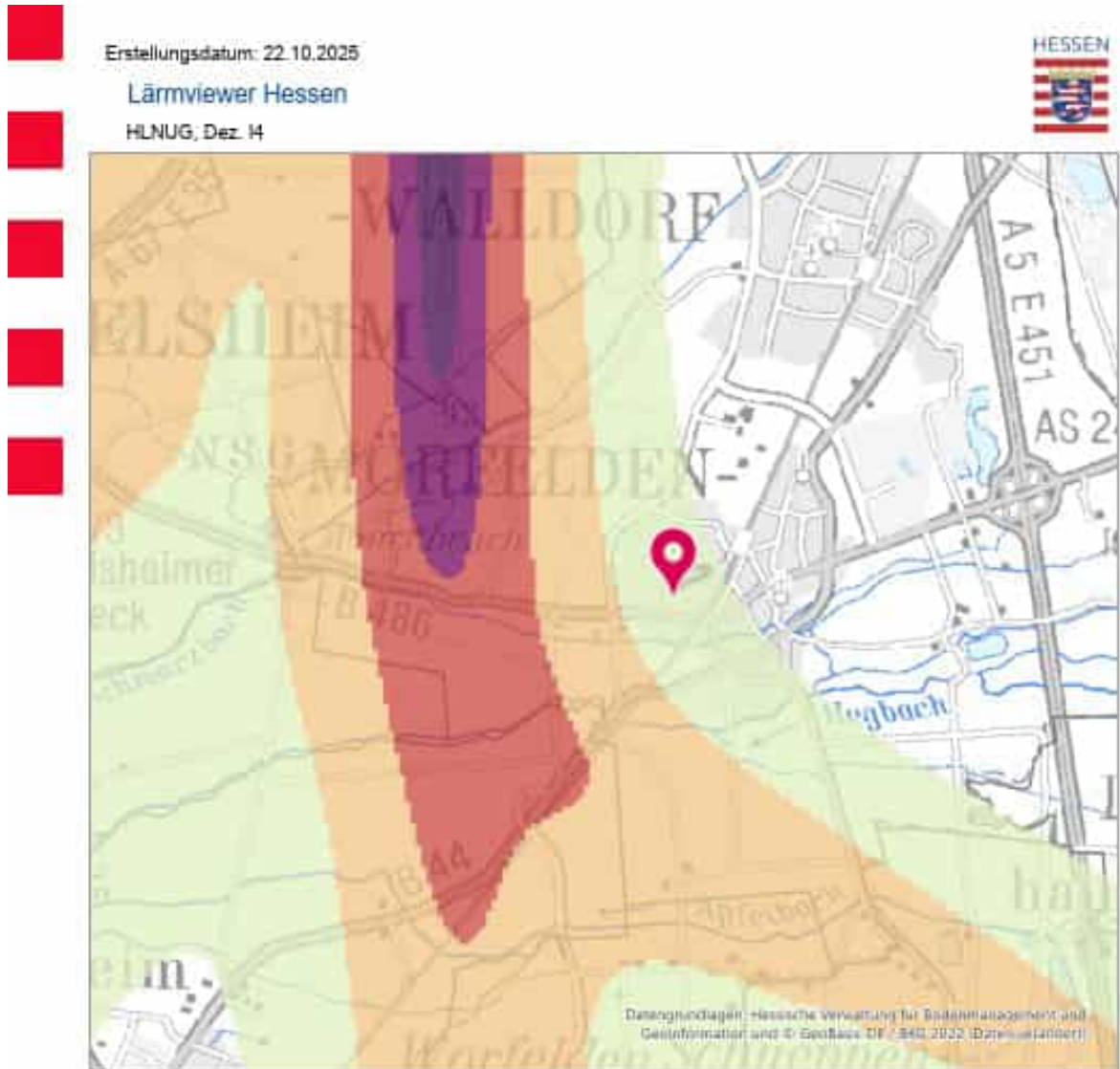









6.4 Lärmkataster



Legende

- Lärmpegel LDEN [dB(A)]
Value
- 55 - 59
 - 60 - 64
 - 65 - 69
 - 70 - 74
 - >= 75
- Gemeinden

Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten	 HLNUG Hessisches Landesamt für Bodennutzung und Geoinformation
Hintergrund: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © basemap.de / BKG 10/2025	
Dez. 14 Lärm, Erschütterungen, Abfall, Luftreinhaltung: Anfragen 2025	Wiesbaden 22.10.2025



6.5 Altlastenkataster

HESSISCHES LANDESAMT
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer *433.008.010-001.018*
Datum des Datenabrufs: 27.10.2025

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*
Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*
Arbeitsname: *Handel mit Altstoffen*
Kreis: *Landkreis Groß-Gerau*
Gemeinde: *Mörfelden-Walldorf*
Ortsteil: *MÖRFELDEN*
Straße, Hausnummer: *Sudetenstraße 34*
Rechtswert: *3468208*
Hochwert: *5537569*
Ost-Koordinate (UTM) *32468146*
Nord-Koordinate (UTM) *5535794*

- 2 -

Weitere Adressen:

Strasse / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM.Ost	UTM.Nord	Art der Adresse	Bemerkung
Bamberger Straße 4 A	Landkreis Groß-Gerau	Mörfelden-Walldorf / MÖRFELDEN			Weitere Adresse	
Bamberger Straße 4 B	Landkreis Groß-Gerau	Mörfelden-Walldorf / MÖRFELDEN			Weitere Adresse	

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
Mörfelden	5	38/1	Fläche nicht bewertet				

Altlagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m ²)	Volumen (m ³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach ILLUD/ nach WZ3003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Groetsch	Handel mit Altstoffen	Groetsch	Handel mit Altstoffen	Altmaterial verschiedener Art (z.B. Altöl), Großhandel / Großhandel mit Altmaterialien und Reststoffen, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	5 / 5	07/1951	12/1951

- 3 -

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach BELEG nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Grottsch	Handel mit Alt- und Abfallstoffen	Grottsch	Handel mit Alt- und Abfallstoffen	Altmaterial verschiedener Art (z.B. Altöl), Großhandel / Großhandel mit Altmaterialien und Reststoffen, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	5 / 5	01/1955	07/1971

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung bei derzeitiger Nutzung	– Bemerkungen
		– bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	– Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Begriffserläuterungen

In der Altflächendatei werden grundstückbezogene Informationen zu Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorgehalten.

Genereller Hinweis:
Nach § 8 Abs. 2 des AltlastBodSchG sind Daten in der Altflächendatei zeitlich unbeschränkt aufzubewahren.

Die Stammdaten enthalten die wesentlichen bodenschutz- und altlastenrechtlichen Merkmale einer Fläche:

- Die Art der Fläche gibt an, ob es sich um eine Altablagerung, einen Altstandort, eine schädliche Bodenveränderung, einen Grundwasserschadensfall oder ein Schadens- oder Untersuchungsgebiet handelt.
- Der Status der Gesamtläche benennt den aktuellen Bearbeitungsstand für das gesamte Grundstück.
- Der Status „Altlast -“ bezeichnet Altablagerungen und Altstandorte, wenn durch diese schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Art der Fläche

Altablagerung

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

Altstandort

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

Sonstige schädliche Bodenveränderung

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Unter sonstigen schädlichen Bodenveränderungen werden hier Bodenverunreinigungen und daraus hervorgerufene Grundwasserverunreinigungen auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken und bei Unfällen mit umweltgefährdenden Stoffen zusammengefasst, die nach BBodSchG untersucht und saniert werden. Dies bedeutet, es handelt sich hier um schadstoffbedingte Verunreinigungen, die durch örtliche Stoffeinträge verursacht worden sind.

Grundwasserschadensfall

Der Begriff Grundwasserschadensfall wird für Grundwasserverunreinigungen nach § 57 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) angewendet, die ausschließlich nach Wasserrecht zu beurteilen sind. Prüfkriterien sind die Gefährlichkeitssschwellenwerte nach Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen (GWS-VwV).

Schadens- oder Untersuchungsgebiet

- Ein Schadensgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf die oder den mehrere Schäden eine gemeinsame Wirkung haben.
- Ein Untersuchungsgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf der oder dem eine Untersuchung durchgeführt wird, ohne dass die Untersuchung einer einzelnen Schadensfläche (z.B. Altlast) zugeordnet werden kann.

Status der Gesamtläche

Fläche nicht bewertet

Die von den Gemeinden erhobenen Altablagerungen und Altstandorte werden in der Regel zunächst in der Altflächendatei erfasst, ohne dass eine weitere Prüfung der Flächen stattgefunden hat. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Adresse/Lage überprüft (validiert)

Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Anfangsverdacht

Im Rahmen einer Einzelfallfrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Die Kenntnisse reichen jedoch für eine Bewertung noch nicht aus, es besteht noch kein Verdacht nach § 9 Abs. 1 BBodSchG. Weitere Untersuchungen sind notwendig.

Anfangsverdacht nicht bestätigt

Im Rahmen einer Einzelfallfrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus.

Verdacht

Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Grundwasserversureinigungen besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Verdacht aufgehoben

Der Verdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserversureinigungen nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche bleibt dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!).

Altlastverdächtige Fläche

Altlagierungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Altlastverdacht aufgehoben

Der Altlastverdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus, sie bleibt dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!).

Sanierungsbedarf festgestellt / Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt

Eine Boden- oder Gewässerversureinigung macht eine Sanierung erforderlich.

In der Sanierung (Sicherung) / In der Sanierung (Dekontamination) / Altlast – In der Sanierung (Sicherung) / Altlast – In der Sanierung (Dekontamination)

Auf der Fläche werden Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserversureinigung durchgeführt. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Fläche teil saniert / Altlast – Fläche teil saniert

Die Teilsanierung einer Fläche kann auf verschiedene Weise erfolgt sein:

- flächenbezogen: einzelne Flurstücke oder Teilgrundstücke der Gesamtfläche wurden saniert;
- schadstoffbezogen: einer von mehreren Schadstoffen wurde entfernt;
- medienbezogen: eines der betroffenen Medien (Boden, Grundwasser, Bodenluft) wurde saniert (z.B. Bodensanierung abgeschlossen, Grundwassersanierung läuft noch weiter).

Sanierung (Sicherung) abgeschlossen / Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Die Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserversureinigungen auf der Fläche sind abgeschlossen. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Hinweis: Auch nach einer Sanierung können noch Schadstoffe in Boden oder Grundwasser verbleiben. Eventuell können noch Maßnahmen zur Nachsorge erforderlich sein.

Nachsorge

Wenn nach abgeschlossener Sanierung (Dekontamination) die Schadstoffe vermindert, aber nicht vollständig entfernt wurden, sind ggf. Überwachungsmaßnahmen erforderlich, diese können befristet oder dauerhaft notwendig sein. Bei Sanierung durch Sicherung ist dauerhaft die Wirksamkeit der Sicherungsmaßnahmen, z.B. der Deponieabdichtung, zu überwachen.

Nachsorge abgeschlossen / Sanierungsverfahren abgeschlossen

Die Bearbeitung des Falles ist abgeschlossen. Eine weitere Überwachung ist nicht erforderlich.

6.6 Fotos der Ortsbesichtigung

Nord-
ost-
ansicht



Eingang
(links)



Vor-
garten
(rechts)



Stell-
platz
(links)

Haupt-
haus
(rechts)



Giebel
(links)

Fassade
u.
Fallrohr
(rechts)

