



Bianca Metzger

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

Speicherstraße 11
60327 Frankfurt am Main.

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)
svbmetzger@t-online.de

Tel. 069 – 2001 4315
Mobil 0179 - 203 419 0

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Beschluss:	24 K 39/23
Ort:	64546 Mörfelden
Straße:	Langgasse 24
Objektart:	Sondereigentum Nr. 1 (ganzes Wohnhaus)
Verkehrswert:	183.000.- €
Wertermittlungsstichtag:	02. April 2024
Qualitätsstichtag:	02. April 2024
Gutachtenerstattungsstichtag:	29. April 2024
Fertigung:	Nr. 1/3

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-15
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	16-31
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32-33
6.	Ermittlung des Bodenwerts	34-35
7.	Ermittlung des Sachwerts	36-38
8.	Anmerkungen für das Gericht	38
9.	Verkehrswert	39

Anmerkung

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

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	1	341	2	3	133,33 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Hof- und Gebäude- fläche	133,33		948,75			Ja	126.496 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)	133,33 m ²
davon zu bewerten	133,33 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
WE 1	1960	80 Jahre	15 Jahre	246,86 m ² BGF

Verfahrenswerte	Bodenwert	126.496 EUR
	Sachwert	183.472 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	183.000 EUR
---------------------------------------	-------------------------------	--------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	1.140 EUR/m ²
----------------------------	-------	--------------------------

Mietfläche	Wohnfläche	160 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	160 m ²

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 39/23 vom 24.01.2024 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 02.04.2024.

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 13.03.2024
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.8 Marktentwicklung-Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.9 Immobilienmarktbericht 2023 Südhessen
- 1.3.10 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 7204
- 1.3.11 Kopie der Teilungserklärung vom 07.09.1976
- 1.3.12 Bescheinigung gemäß Wohnungseigentumsgesetz vom 09.08.1976
- 1.3.13 Grundrisse, Ansichten und Schnitte aus der Aufteilungsplanung

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff: Praxis der Grundstücksbewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie.
- 1.4.2 Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungswerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV.
- 1.4.3 Kröll, Ralf. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- 1.4.4 Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung.
- 1.4.5 Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

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

1.6 Ortstermin

Am 02.04.2024, ab 14:00 Uhr habe ich die zu bewertenden baulichen Anlagen in Anwesenheit des Schuldners besichtigt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgerichtbezirk: Groß-Gerau
Grundbuchamt: Groß-Gerau
Grundbuch von: Mörfelden
Abruf vom: 10.10.2023

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.# 1:

Blatt	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²	MEA
7204	341	Hof- und Gebäudefläche Langgasse 24	200	2/3

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung.

2.1.2 Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd.# 4:

2.1.3 Zweite Abteilung:

Lfd.# 9:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau-Zwangsversteigerungsgericht- 24 K 39/23) eingetragen am 10.10.2023

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht Groß-Gerau, vom 13.03.2024 ist auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Miet,- Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau, Landkreis
Regierungsbezirk	Groß-Gerau, Landkreis
Einwohner	275.726 (34.891)
Fläche	453,00 km ²
Bevölkerungsdichte	609 EW/km ²
PLZ-Bereich	64546
Gemeindeschlüssel	06433008

Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr: 2019

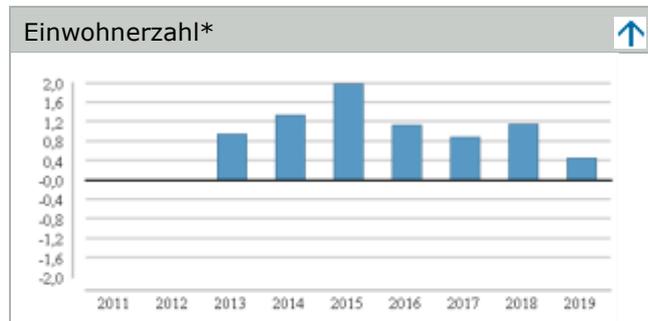


Maßstab: 1:500.000

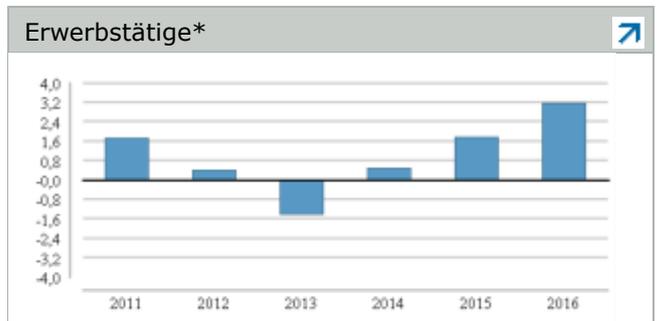
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	12.355.742 €
Arbeitslosenquote (2)	5,20 %
Erwerbstätige (3)	111.100

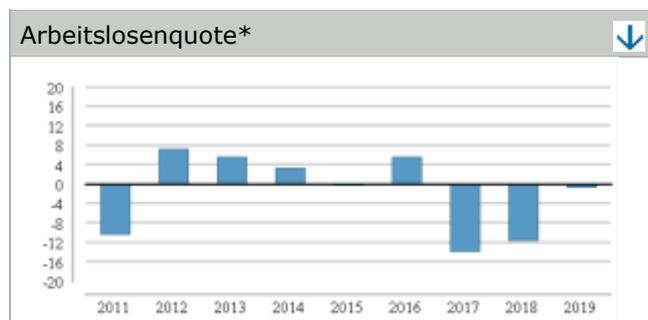
Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr (1): 2017 (2): 2019 (3): 2016



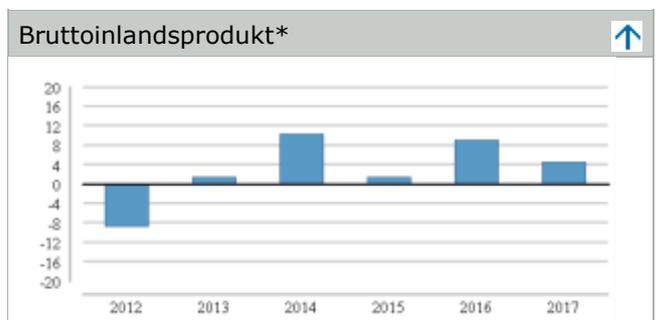
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2020 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 2021

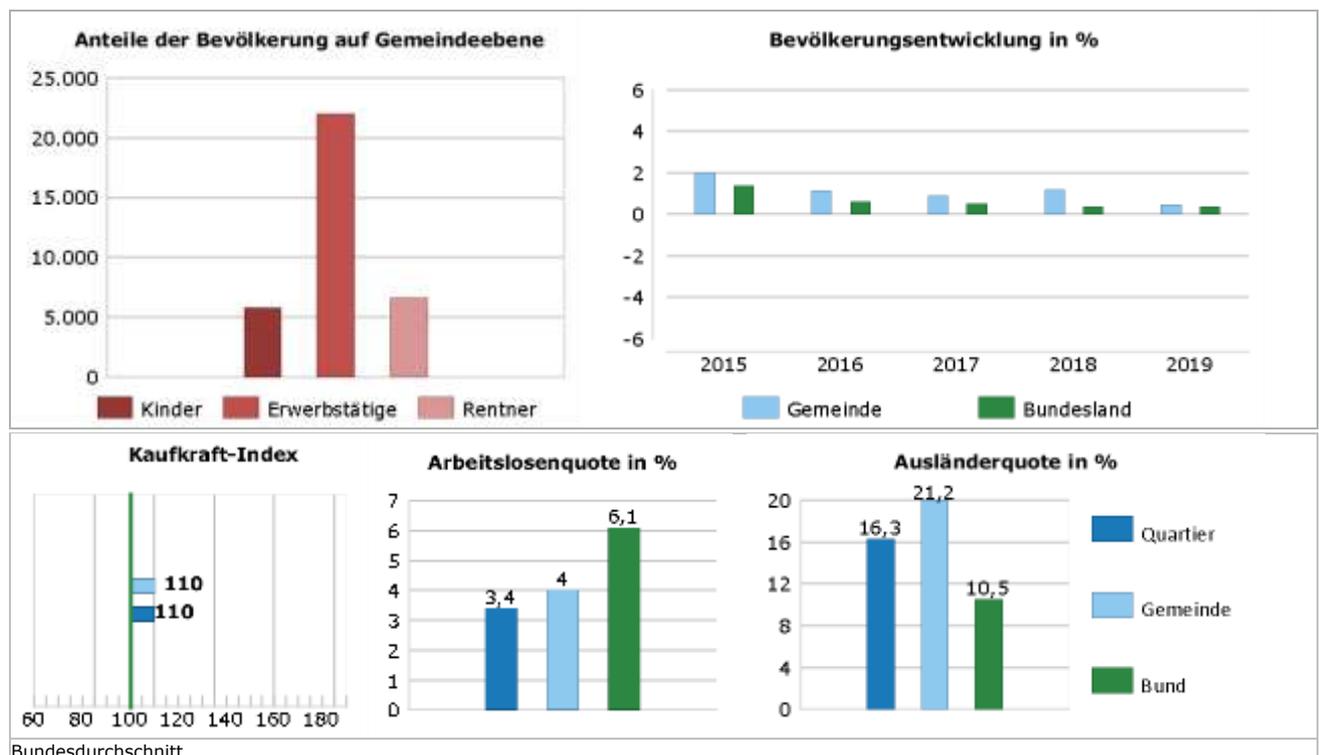
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (24,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Mörfelden-Walldorf, Stadt (0,6 km)

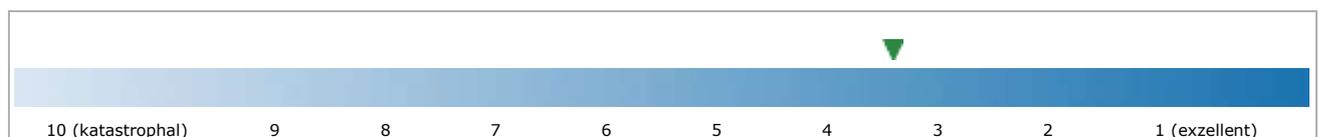
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	34.315	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.800
Haushalte (Gemeinde)	17.065	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.084



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

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



3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Mörfelden-Walldorf gehört zum Landkreis Groß-Gerau im Bundesland Hessen. Mörfelden-Walldorf zählt 35.291 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 17.229 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,05 Personen beträgt. Mörfelden-Walldorf weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Mörfelden-Walldorf räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Mörfelden-Walldorf auf 101 Personen. Damit weist Mörfelden-Walldorf im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 0-17 und 18-24 mit den höchsten Wanderungssaldi von 424 bzw. 242 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -241 bzw. -158 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,0%), 33,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 28,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 24,6% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,9% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,3% (Deutschland: 19,3%).

Mörfelden-Walldorf weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 16.495 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.259 Einfamilienhäuser und 12.236 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 25,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) unterdurchschnittlich. Mit 28,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,3%) und 5 Räumen (16,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,44% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 422 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2023) in Mörfelden-Walldorf bei den EFH bei 6.244 EUR/m², bei den ETW bei 5.750 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 16,0 EUR/m²Mt bzw. 12,6 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 13,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 24,8%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 20,4% verändert.

3.3 Mikrolage

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE LANGEN/MÖRFELDEN (2,1 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF MÖRFELDEN (0,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DARMSTADT (12,7 km)
nächster Flughafen (km)	FRANKFURT-CARGO CITY SÜD-TOR 31 (4,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Frankfurter Straße (0,2 km)

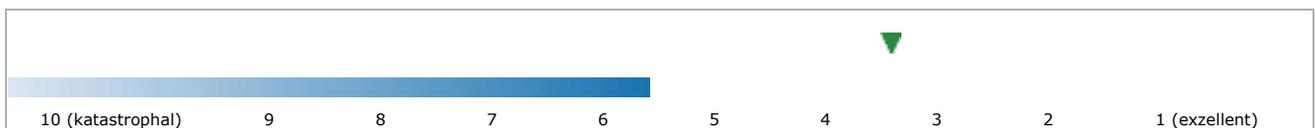
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(0,4 km)
	Zahnarzt	(0,3 km)
	Krankenhaus	(8,2 km)
	Apotheke	(0,7 km)
	EKZ	(7,7 km)
	Kindergarten	(5,4 km)
	Grundschule	(6,0 km)
	Realschule	(17,6 km)
	Hauptschule	(20,6 km)
	Gesamtschule	(8,7 km)
	Gymnasium	(11,4 km)
	Hochschule	(10,8 km)
	DB_Bahnhof	(0,6 km)
	Flughafen	(4,8 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(12,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2020
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.
 Düsseldorf, 2019
 on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Langgasse 26 in der Stadt Mörfelden-Walldorf handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,6 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Gehdistanz. Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 125 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 225 m entfernt, der nächste Wald rund 650 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,8 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 650 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,1 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,6 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel zu beziffern.

3.4**Ortslage**

Das zu bewertende Grundstück liegt in östlicher Ortsrandlage des Stadtteils Mörfelden, als Reihengrundstück an der Straße "Langgasse", einer Anliegerstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als mittlere Lage eingestuft werden.

Straßenzustand

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

Zuwegung

Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Langgasse" aus.

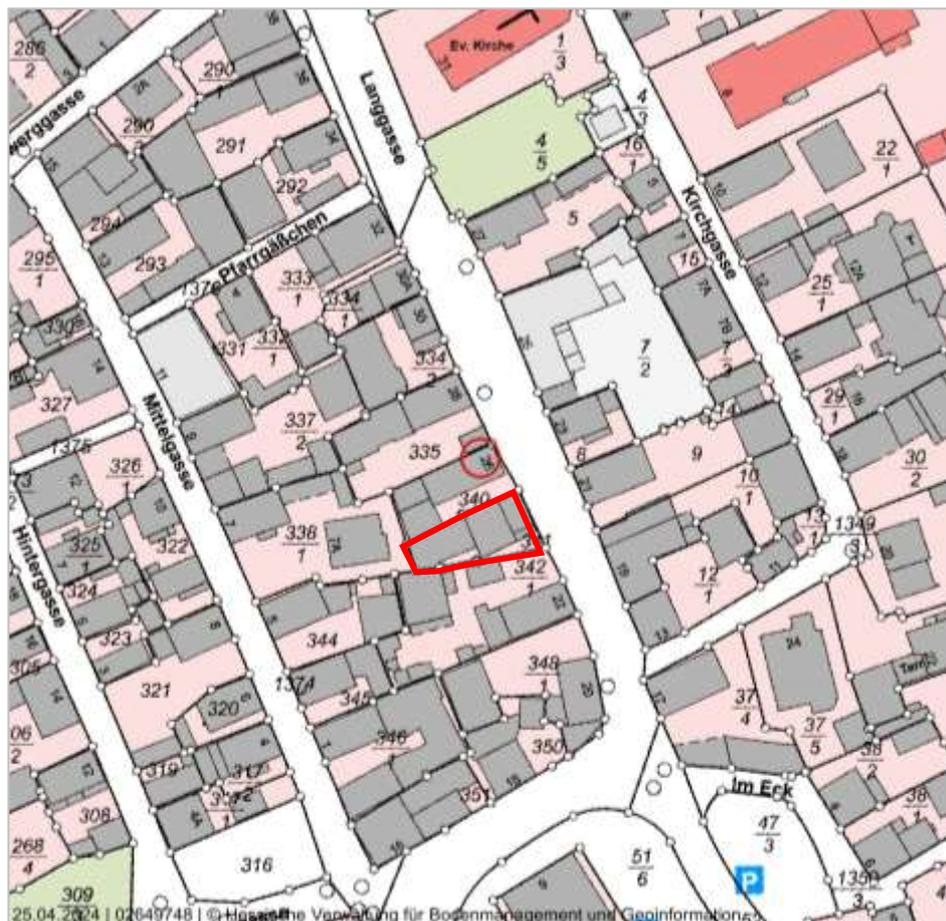
Versorgung

Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.

Entsorgung

Kanalanschluss

Erschließungsbeiträge	Sind im Bodenwert enthalten
Nachbarbebauung	Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen
Grundstückszuschnitt	Polygone Form, annähernd eben, annähernd horizontal



Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

3.5

Beschaffenheitsmerkmale

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist baurechtlich nach § 34 BauGB einzuordnen.

Ausnutzung

Das Grundstück ist bebaut. Eine weitere bauliche Ausnutzung wäre nicht möglich.

Größe

Flst. Nr.	Größe m ²	MEA m ²
341	200	133,33

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches entnommen

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

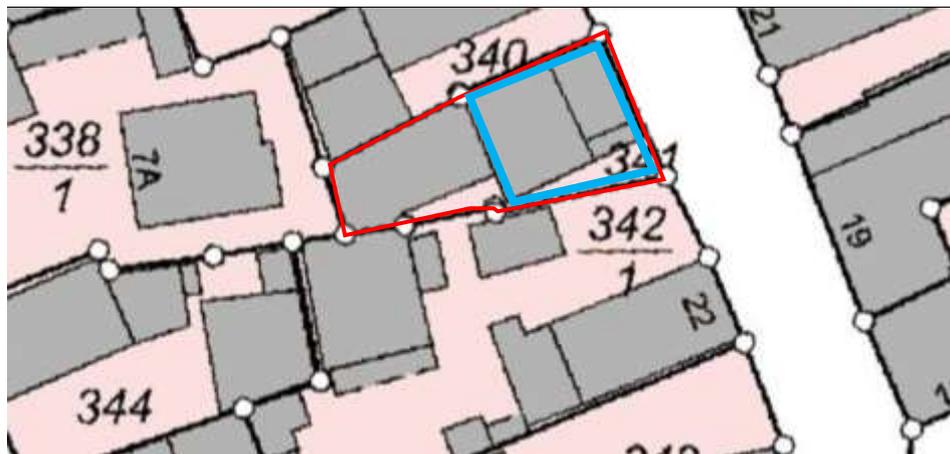
4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit zwei aneinander gebauten Gebäuden, bestehend aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus. Es besteht Grenzbebauung zu den südlich und nördlich gelegenen Flurstücken. Das Grundstück ist nach WEG geteilt. Die Teilung ist vollzogen und in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen. Hier zu bewerten ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich unter der Hausnummer "Langgasse 24". Es handelt sich hierbei um das Vorderhaus, laut Teilungserklärung bestehend aus "sämtlichen Wohnräumen und allen sonstigen, nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen, und zwar 4 Zimmer, Küche, Bügelraum, 2 WC und Flur im Erdgeschoss sowie 3 Zimmer, Küche, Nebenraum und Flur im Obergeschoss und Speicher".



Übersichtsplan aus der Liegenschaftskarte

Es handelt sich somit um eine Doppelhaushälfte, die baulich angrenzt an das Sondereigentum Nr. 2 (Hinterhaus). Der vordere Gebäudeteil, ist eingeschossig mit Dachgeschoss und Unterkellerung. Daran angebaut befindet sich der zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäudeteil.



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Süd-Osten



Straßenansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht vom Nachbargrundstück aus



Hofansicht

4.2**Nutzung**

Zum Wertermittlungsstichtag war das zu bewertende Gebäude leerstehend.

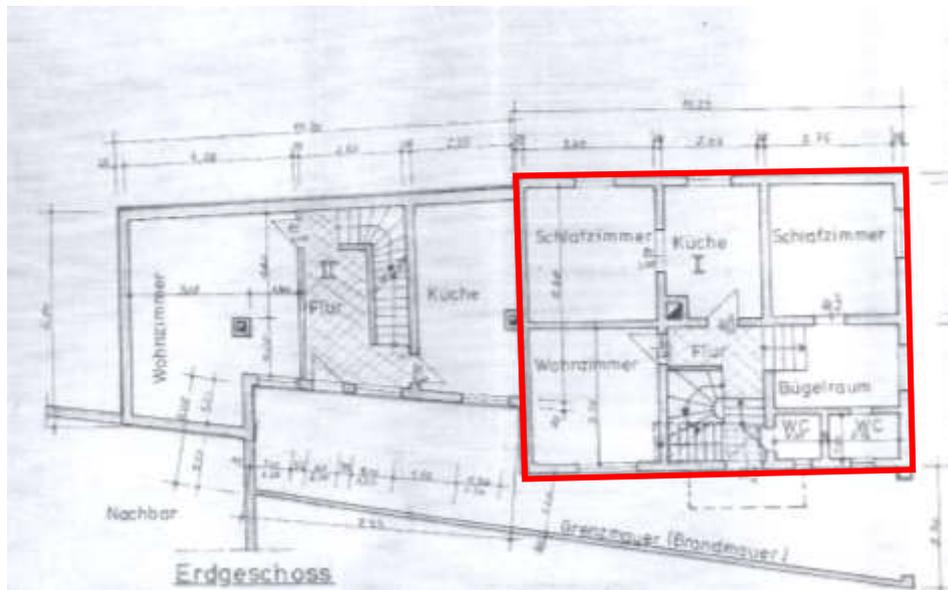
Kellergeschoss:

Kellerräume



Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Flur, Kellerabgang, Treppenhaus, WC, Zugang zum tiefer gelegenen vorderen Gebäudeteil, Küche, Zimmer



Grundriss Erdgeschoss aus der Aufteilungsplanung



Hauseingangsbereich



Küche



Zimmer



Zimmer



Küche



Zimmer



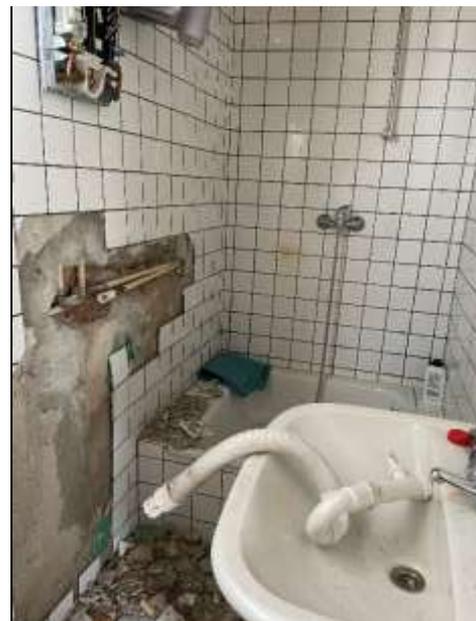
Zimmer

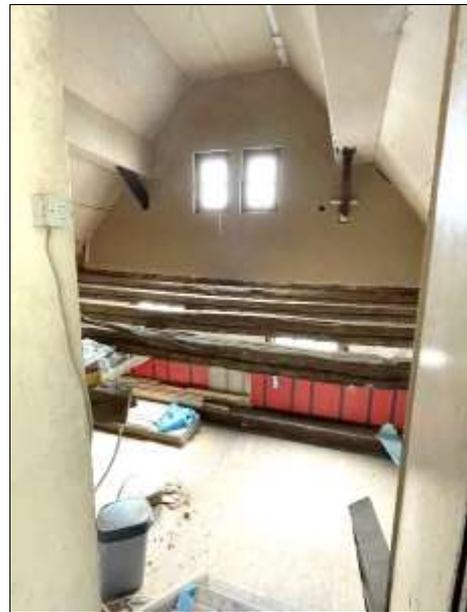


Zimmer



WC/ Dusche

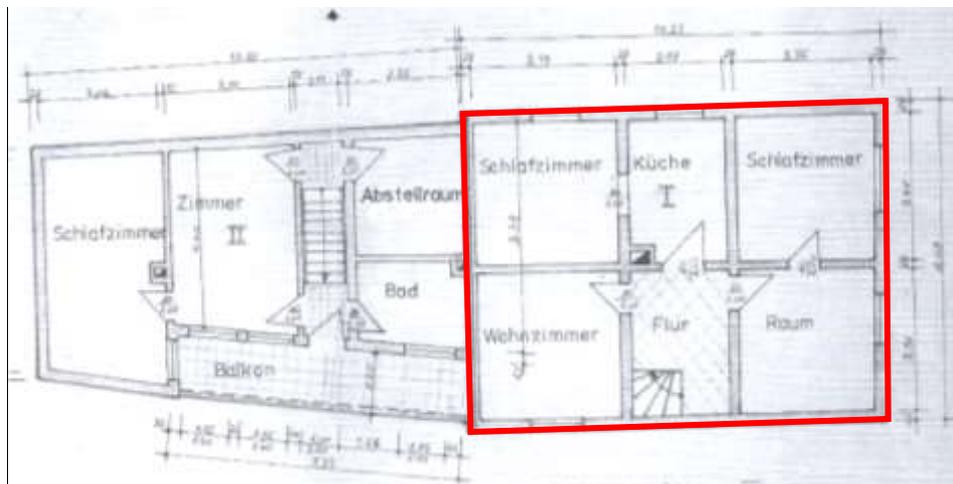




Tiefer gelegener Bereich im vorderen Gebäudeteil – nicht ausgebaut

Obergeschoss:

Flur, 4 Zimmer, Bad, Küche



Grundriss Obergeschoss aus der Aufteilungsplanung



Bad



Zimmer



Küche



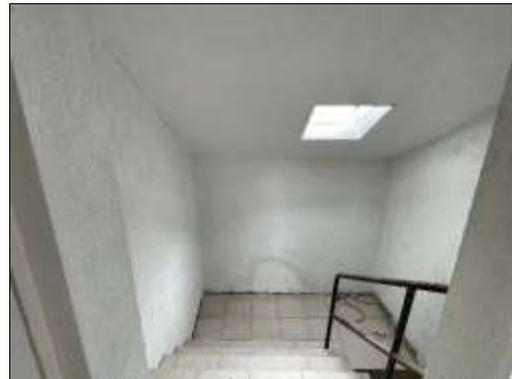
Zimmer

Dachgeschoss

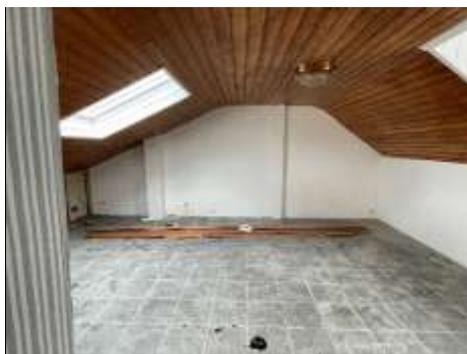
Das Dachgeschoss war zum Wertermittlungsstichtag ausgebaut wie folgt:



Treppe zum DG



Treppenabgang zum OG



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Flur



Badezimmer

Baujahr

Das Ursprungsbaujahr konnte trotz umfangreicher Recherchen nicht ermittelt werden. Die Aufteilung nach WEG erfolgte 1977.

**Modernisierungen/
Umbauten**

Nicht bekannt

Anmerkung: Auf meine mehrmalige Anfrage bei der Bauaufsicht Groß-Gerau nach Bauunterlagen, wurde mitgeteilt, dass über das zu bewertende Grundstück keinerlei Unterlagen vorhanden seien. Was verwunderlich ist, da in der Grundakte die Aufteilungspläne vorhanden sind und eine Aufteilung nach WEG sowie die Abgeschlossenheit baurechtlich genehmigt wurde. Es wird nachfolgend weiter davon ausgegangen, dass der Dachgeschossausbau baurechtlich genehmigt wurden.

Anzahl der Geschosse Ein- und 2-geschossig

Bauzahlen

Es standen keinerlei Bauzahlen zur Verfügung. Die erforderlichen Flächen wurden deshalb anhand der seitens des Grundbuchamtes übermittelten Grundrisspläne des Erd- und Obergeschosses aus der Aufteilungsplanung überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Geschosse	Länge	Breite	Fläche	BGF
Beschreibung		m	m	m ²	m ²
1 KG	1,00	8,00	4,30	34,40	34,40
1 EG	1,00	10,23	8,03	82,14	82,14
1 OG	1,00	10,23	8,03	82,14	82,14
1 DG	1,00	8,03	6,00	48,18	48,18
Summe WE 1					246,86

Als Wohnfläche kann überschlägig 25% der BGF E, OG, DG angesetzt werden: ca. 160 m².

Die Flächen wurden nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

4.3 Rohbau und Fassade

Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	Beton, Mauerwerk, ausgemauertes Holzfachwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Treppen	Beton- und Holztreppen



EG-OG



OG-DG



Kellertreppe

Fassaden Verputzt und gestrichen

Balkon ./.

	Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben
	Dachdeckung	Falzziegel
	Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
4.2	Ausbau	
	Gebäudeeingänge	Hauseingangstür in Kunststoffausführung mit Glaseinsatz



Hauseingang

	Türen	Holz- und Holzfertigtüren, teils mit Glaseinsatz
	Fenster	Einfachverglaste Holzfenster, teils isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster
	Bodenbeläge	Fliesenbelag, Laminat, Holz, teils ohne Belag
	Wand- und Deckenbeläge	Verputzt und gestrichen, bzw. tapeziert, ohne Belag
	Heizung	Keine Heizung
	Warmwasserbereitung	Keine WW-Bereitung
	Sanitärinstallation	Nicht funktionstüchtig
	Elektroinstallation	Veraltet, nicht zeitgemäß
	Energieausweis	Nicht vorhanden

Außenanlagen

Teils mit Plattenbelag, teils unbefestigt



Zugang zum Hauseingang und zu WE2



Zugang zur Straße



Außenanlagen bei WE2



Außenanlagen

Einfriedung

Offen, Gebäudekanten, Mauer

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher im öffentlichen Straßenraum.

Zubehör

./.

4.3**Baulicher Zustand**

Die baulichen Anlagen zeigen, soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar, einen schlechten konstruktiven Zustand. Der gesamte Bau- und Unterhaltungszustand ist mangelhaft.

4.4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.4.1

Baumängel und Bauschäden

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren diverse Mängel sowie ein großer Instandhaltungsstau feststellbar wie bspw:

- Alte, verschlissene Fenster
- Risse an den Fassaden
- Putzablösungen an den Fassaden
- Risse an der Mauer zur Grenze Flst. Nr. 342/1
- Putzablösungen an Unterseite Balkon WE Nr. 2 (konstruktive Teile eines Balkons gehören zum Gemeinschaftseigentum)
- Kompletter Innenausbau sanierungsbedürftig



Fenster



Fenster



Alte verschlissene Fenster



Alte verschlissene Fenster



Fenster OG



Fenster OG



Risse an Fassade



Fassade



Fassade



Fassade



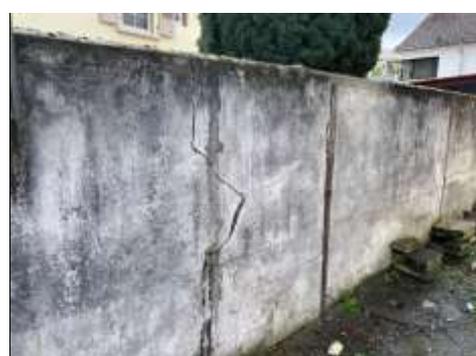
Fassade zu Flst. Nr. 340



Fassade



Fassade



Mauer zu Flst. Nr. 342/1



Putzablösungen an Balkon WE2



Innenwände



Sanitäreinrichtungen



Wände und Decken



Wände Dachgeschoss



fehlender Treppenbelag DG

4.5

Gesamtbeurteilung

Der bauliche und dekorative Zustand der baulichen Anlagen vermittelt einen **sehr schlechten** Gesamteindruck. Insgesamt sind erhebliche alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen sowie ein hoher Instandhaltungsstau feststellbar. Über die Beseitigung der unter Punkt 4.4 beschriebenen Mängel hinaus, entspricht die Grundrissgestaltung sowie die Ausstattungsqualität der Wohnräume sowie des gesamten Innenausbaus nicht mehr heutigem Standard. Die lichte Raumhöhe im zur Straße liegenden, 1-geschossigen Gebäudeteil, ist mit ca. 1,70 m viel zu niedrig.

Um den Ansprüchen an heutige Wohnqualität gerecht zu werden, wären sowohl erhebliche Instandsetzungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Der Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage, die Erneuerung des Wasser- und Abwasserleitungssystems sowie der gesamten Haustechnik mit Sanitäreinrichtungen sind hierfür unabdingbar, ebenso wie eine zeitgemäße Grundrissgestaltung. Insgesamt muss hier von einer Kernsanierung ausgegangen werden, um das Objekt einer adäquaten wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Unter einer **Kernsanierung** versteht man umfassende Sanierungsmaßnahmen, die darauf abzielen, ein veraltetes Gebäude auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Dieser Prozess betrifft alle Aspekte des Hauses. Sie beinhaltet den vollständigen Rückbau bis auf die tragenden Konstruktionen wie Wände, Stützen, Decken und Fundamente.

Ziel ist die Revitalisierung der ursprünglichen Bausubstanz, wobei die Grundstruktur des Gebäudes weitgehend unverändert bleibt.

Besonders problematisch bei Kernsanierungen ist die Tatsache, dass nach den gesetzlichen Vorschriften der EnEV ein energetischer Mindeststandard erreicht werden muss, für den, schon für guterhaltene Altbauten, ein hoher Sanierungsaufwand erforderlich ist. Bei einer Kernsanierung verteuert das die Sanierungskosten noch einmal deutlich, weil neben der „technischen“ Sanierung auch aktuelle Wärmeschutzanforderungen mit erfüllt werden müssen.

Ob sich eine Kernsanierung bei einem Gebäude lohnt, kann grundsätzlich nur im individuellen Einzelfall beurteilt werden. Auch die Kosten hierfür können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht abschließend ermittelt werden. Soweit eine Verpflichtung zum Erhalt der baulichen Anlage nicht besteht, ist bei überdurchschnittlichen Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Instandhaltungsstau, im Verhältnis zum Marktwert des instand gesetzten Gebäudes zu prüfen, ob sachgerechte Ergebnisse unter Zugrundelegung des gegebenen Erhaltungszustands oder eines sofortigen Rückbaus des Gebäudes erzielt werden können. Das bedeutet, dass insbesondere bei einem hohen Bodenwertniveau und stark überalterten Gebäuden, eine Freilegung des Grundstücks, mit anschließender Neubebauung, wirtschaftlich sinnvoller ist.

Da es sich in vorliegendem Bewertungsfall nicht um Volleigentum, wie bspw, eines freistehenden Einfamilienhauses, sondern um Sondereigentum handelt, ist eine Freilegung des Grundstücks mit anschließender Neubebauung, entsprechend den Besonderheiten des WEG-Rechts kompliziert. Es muss auch berücksichtigt werden, dass es sich um eine Grenzbebauung zu Flst. 340 handelt, mit Fensteröffnungen. Dies bedeutet, dass eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten Flst. Nr. 340 bestehen muss und diese bei einem Abbruch des Bewertungsgebäudes obsolet werden würde. Insofern wird bei nachfolgender Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein potentieller Erwerber eine Kernsanierung durchführen muss.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewergrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Es ist als das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Auch Eigentumswohnungen und eigengenutzte Wohnhäuser werden mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei Ein- und Zweifamilienhäuser orientiert sich der Verkehrswert i.d.R. am marktangepassten Sachwert. Grundsätzlich wird hierbei von einem mangelfreien Objekt ausgegangen und die Kosten für Sanierungsmaßnahmen nach der Marktanpassung in Abzug gebracht.

Da jedoch die Kosten für eine umfassende Kernsanierung, je nach individuellen Bedürfnissen so stark schwanken, wird bei nachfolgender Sachwertberechnung der Zeitwert der baulichen Anlagen im derzeitigen, unsanierten Zustand ermittelt. Die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen variieren zudem stark, hinsichtlich der Qualität der Ausführung und werden regelmäßig individuell mit einschlägigen Firmen ausgehandelt. Eine Ertragswertberechnung führt in diesem Fall zu keinem Ergebnis, weshalb auf sie verzichtet werden kann.

6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

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

6.2 Vergleichspreise

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

6.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) bekannt gegeben: 825 €/m².



Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Mörfelden-Walldorf
Gemarkung	Mörfelden
Zonaler Bodenrichtwert	825 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	1
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Bauläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Quelle: borishessen.de

6.3 Berücksichtigung von Abweichungen

§ 14 ImmoWertV

Die neuen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 stehen zum Wertermittlungsstichtag noch nicht zur Verfügung. Aufgrund der großen Stichtagsdifferenz von 2 Jahren ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich.

Zum Stichtag 01.01.2020 betragen die Bodenrichtwerte beispielsweise 550 €/m² ebf. Dies entspricht einer Steigerung innerhalb 2 Jahren von ca. 34%. Bezogen auf 2024 ist mit einer so hohen Steigerung jedoch aufgrund eines allgemeinen Rückgangs der Immobilienpreise auf dem Grundstücksmarkt, nicht zu rechnen. Konkrete Auskünfte oder Prognosen wurden mir seitens des Gutachterausschusses nicht erteilt. Nachfolgend wird demzufolge der Bodenrichtwert aufgrund der Stichtagsdifferenz um 15% angepasst.

6.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	7204	1	Mörfelden	1	1	341	2	3	133,33

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

133,33 m²

davon zu bewerten:

133,33 m²

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

Grundstücksteifläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Hof- und Gebäudefläche	133,33	948,75					Ja	126.496

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

Bodenwert (gesamt)

126.496 EUR

Richtwertanpassung:

zu 1 Hof- und Gebäudefläche Bodenrichtwert: 825,00 EUR/m²

Quelle: borishessen.de / Stand: 01.01.2022

+ 15,00% = 123,75 EUR/m² (Stichtagsdifferenz)

= 948,75 EUR/m²

7. Ermittlung des Sachwerts (§21 bis 23 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

- 7.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
- 7.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).
- 7.1.3 **Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.
- 7.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.
- 7.1.5 **Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

7.2 Herstellungskosten (§ 21-23 ImmoWertV) Normalherstellungskosten

Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).

7.3 Baupreisindex

Die Bewertung wird vorgenommen nach dem Indexverfahren. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

7.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile, werden ggfs. einzeln erfasst.

7.5 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

7.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Modellansatz der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser nach Anlage 1 ImmoWertV 2021: 80 Jahre

7.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

Lineare Alterswertminderung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Da das Ursprungsbaujahr der baulichen Anlagen nicht bekannt ist, wird nachfolgend von einem fiktiven Baujahr von 1960 ausgegangen. Dies bedeutet bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einer Alterswertminderung von rd. 81%.

7.8 Ableitung der Herstellungskosten**Gebäudebeschreibung****WE 1:**

Gebäudeart nach NHK:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (30% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1960
Ausstattungsstufe:	sehr einfach (1)
Gebäudemass / Anzahl:	247 m ² BGF

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: WE 1** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	30 %
Ausstattungsstufe:	1,00
tabellarische NHK:	560 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	560 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.002 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

7.9 Sachwertermittlung

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	WE 1	1	1960	80	15	246,86 m ² BGF	1.002	17,00	Linear	81,25	54.263

Σ 54.263

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

alterswertgeminderte Herstellungskosten	54.263 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 2.713 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	56.976 EUR
+ Bodenwert	126.496 EUR
vorläufiger Sachwert	183.472 EUR

7.10 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

7.11 Marktanpassung bezogen auf das Bewertungsobjekt

Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Objekte stehen für solche Objekte nicht zur Verfügung. Der Zeitwert der baulichen Anlagen wurde mit rd. 57.000 € ermittelt. Dies entspricht ungefähr einem Rohbauanteil bei einer Kernsanierung bzw. dem Anteil an Baumaterialien, die wieder verwendet werden können.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	183.472 EUR
Sachwert	183.472 EUR

8. Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Es ist keine WEG Verwaltung vorhanden
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- Es bestehen keine Baulasten (siehe 2.2 dieser Wertermittlung)
- Laut Auskunft liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.
- Es besteht kein Verdacht auf Altlasten

9. Verkehrswert**9.1 Definition**

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

9.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

9.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Mörfelden, Langgasse 24, Flst. Nr. 341 mit 200 m² (hier MEA 2/3) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, geschätzt auf:

183.000.- €

(Einhundert Dreiundachtzig Tausend Euro)

Frankfurt, den 29. April 2024

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

