

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

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 64521 Groß-Gerau
Bahnhofstraße 92A**



Foto 1: Straßenansicht

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Dornheim	Flur:	1
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	234/3
Gemarkung:	Dornheim	Fläche:	596,00 m ²



Foto 2: Straßenansicht

Der **Verkehrswert¹⁾** des bebauten Grundstücks wurde zum **Stichtag 10.11.2025** ermittelt mit

rd. 447.000,00 €

Anmerkung:

* *Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Aus diesem Grund, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von ca. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.*

¹⁾ einschl. 5% Sicherheitsabschlag

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Deckblatt (Zusammenfassung)	1
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	5
2.4 Verkehrsanbindung	6
2.5 Ver-/Entsorgung	6
2.6 Erschließung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.9 Bauplanungsrecht	8
3. Gebäudebeschreibung allgemein	9
3.1 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G1-Wohnhaus“	10
3.1.1 Rohbau	10
3.1.2 Ausbau	10
3.2 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G2-Garage“	10
3.2.1 Rohbau „G3-Garage“	10
3.3 Außenanlagen	11
3.4 Baulicher Zustand	11
3.5 Energieausweis	11
3.6 Mieten	11
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	14
4.3 Ertragswertermittlung	16
4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	16
4.3.2 Ertragswert	18
4.4 Sachwertermittlung	19
4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	19
4.4.2 Sachwert	22
5. Verkehrswert	23
6. Literaturverzeichnis	24
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2 Verwendete Literatur	25
7. Verzeichnis der Anlagen	25

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage
- Objektadresse: Bahnhofstraße 92A
64521 Groß-Gerau

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber
zur Verfügung gestellt):
 - Grundbuchauszug
 - Flurkarte
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen
Gutachterausschusses;
 - Grundrisse und Baugenehmigung (vom
Bauamt Kreis Groß-Gerau zur Verfügung
gestellt);
 - Auskunft zum Bebauungsplan, Bauamt Kreis
Groß-Gerau;
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
Bauamt Kreis Groß-Gerau.
- Tag der Ortsbesichtigung: 10.11.2025
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen.
Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt
werden. Das Anwesen konnte von mir nur von
außen besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 10.11.2025

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Der Kreisstadt Groß-Gerau liegt 27 km südwestlich von Frankfurt und 14 km nordwestlich von Darmstadt und hat ca. 23.500 Einwohner. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Dornberg. Dornberg ist ein Stadtteil der Kreisstadt Groß-Gerau.

- Wirtschaftliche Bedeutung: Groß-Gerau ist Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum des Landkreises Groß-Gerau. Groß-Gerau wird im Osten von Industrie-gebieten und im Nordwesten von dem Südzuckerwerk eingerahmt.

- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten, etc. ist vorhanden.

2.2 Lage

- Bundesland: Hessen
- Landkreis: Kreis Groß-Gerau
- Wohnlage: mittlere Wohnlage
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Topografie: eben
- Immissionen: normal
- Wohn- und Geschäftslage: Mittlere Lage
- Immissionen: Normal

2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: rechteckig
- Grundstücksgröße: 596 m²

2.4 Erschließung

- Straßenart: Nebenstraße
- Höhenlage zur Straße: normal
- Erschließung: Das Gebiet ist voll erschlossen.
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße

2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: A5 Ausfahrt Langen/Mörfelden 12 km, A 67 Ausfahrt Groß-Gerau 1 km, B42 und B44
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.7 Baugrund, Grundwasser

- (soweit augenscheinlich ersichtlich): Es liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Dornheim	xxxx	1	234/3

- Grundstücksbezogene Rechte Abt. II des Grundbuchs: Lfd. Nr. der Eintragungen 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau, 24 K 39/25).

Bewertung der Eintragung:

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück sind folgende Baulasten¹⁾ eingetragen:

I. Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des

Flurstücks 235/2

Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugeordnet.

Bewertung der Eintragung

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus der Baulast für das Bewertungsgrundstück keine Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit. Das Bewertungsgrundstück (belastete Grundstück) wird aufgrund der Baulast nicht tatsächlich beansprucht.

I. Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des

Flurstücks 234/3
II. Im Falle der erstmaligen oder Weiterbebauung des Grundstückes Gemarkung Dornheim, Flur 1, Flurstück 234/3 ist aus Gründen des Brandschutzes von der baulichen Anlage des Grundstückes Gemarkung Dornheim, Flur 1, Flurstück 235/2 ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Bewertung der Eintragungen

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ist verpflichtet bei einer Neubebauung von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände aus Brandschutzgründen (wegen Fenster am Nachbargebäude) einzuhalten.

Dies hat zur Folge, dass der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks bei einer Neubebauung direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück (Flurstück 233/3) wie bisher bauen muss.

¹⁾ lt. schriftl. Auskunft des Bauamts des Kreises Groß-Gerau

- Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.9 Bauplanungsrecht

- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen liegen folgende Baugenehmigungen vor:
 - Baugenehmigung vom 04.09.1979
Errichtung einer Doppelgarage
 - Baugenehmigung vom 21.02.1990
Errichtung eines Wohnhausanbaus
 - Baugenehmigung vom 27.02.2023
Errichtung eines Einfamilienhauses
(NICHT REALISIERT)

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land
- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen

Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nicht besichtigt werden; aus diesem Grund wird eine Bewertung auf der Grundlage der Unterlagen bzw. Bauakte durchgeführt.

Es können keine Aussagen über die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen.

Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Elektro-, Wasser etc.) wird im Gutachten unterstellt.

Auf dem Grundstück Flst. 234/3 befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Doppelgarage. Es werden unterschieden:

Gebäude 1: Einfamilienhaus

„G1-Wohnhaus“

Die Räumlichkeiten sind wie folgt unterteilt (lt. Unterlagen):

Erdgeschoss

4 Zimmer, Küche, 1 Speisekammer, 1 Bad, 1 WC, Diele und 1 Flur

Dachgeschoss

2 Zimmer, 1 Bad, Flur, 1 Balkon

Die Wohnfläche (EG, DG) beträgt ca. 137,62 m².

Gebäude 2: Garage

„G2-Garage“

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Doppelgarage.

3.1 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G1-Wohnhaus“

- Bezeichnung: 1-geschossiges Einfamilienhaus, unterkellert.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
- Baujahr: Hauptgebäude: nicht bekannt
Anbau (Bad): 1989

3.1.1 Rohbau

- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschoßdecken: massiv
- Dach: Satteldach
- Außenansicht: Verputzte Fassaden

3.1.2 Ausbau

Bei der Ortsbesichtigung wurde mir der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht, sodass ich keine Aussage über die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjekts machen kann.

3.2 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G2-Garage“

- Bezeichnung: G2-Garage; eingeschossig, nicht unterkellert.
- Baujahr: ca. 1979 (lt. Bauunterlagen)

3.2.1 Rohbau „G2-Garage“

- Konstruktionsart: Massiv
- Dachform: Pultdach

- 3.3 Außenanlagen** Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen
- 3.4 Baulicher Zustand**
- Allgemein: Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung. Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.
 - Bauschäden /Baumängel: Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden.
Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt.
- 3.5 Energieausweis:** Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.
- 3.6 Mieten:** Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.

4. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Bahnhofstraße 92A zum Stichtag 10.11.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Dornheim	Flur:	1
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	234/3
Gemarkung:	Dornheim	Fläche:	596,00 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
 - das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
 - das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden, da der Zugang nicht möglich war.

Nach Anweisung des Gerichts ist das Gutachten für den Fall, dass der Zutritt zum Gebäude verwehrt wird, nach äußerem Eindruck zu erstellen.

Ob Bauschäden, Baumängel oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände bestehen kann von der Sachverständigen nicht bestätigt werden.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von rd. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 500,00 €/m² für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 10.11.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Mischgebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 596,00 m ²

4.2.1 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 500,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.11.2025	× 1,02 ¹⁾

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	510,00 €/m ²
Fläche (m ²)	596,00	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	510,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	510,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 510,00 €/m²
Fläche	× 596,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 303.960,00 € <u>rd. 303.960,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.11.2025 insgesamt **303.960,00 €**.

1) Die Entwicklung des Bodenwerts zeigt von 2022 nach 2024 eine steigende Tendenz (lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, vgl. [5])
Bei dieser Wertermittlung wird die Preisänderung gegenüber 2024 zu 2% geschätzt.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne nach DIN Vorschriften ermittelt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt. Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

Bodenrichtwert 500 bis 599 €/m², bezogen auf 90 m² Wohnfläche

Baujahr 1965	Wohnung	8,85 €/m ²
Baujahr 1970	Wohnung	8,97 €/m ²

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, vgl. [5])

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 500,00 €/m², fiktives Baujahr ~ 1970
ca. 136,64 m² Wohnfläche

Durchschnittsmiete	7,95 €/m ² (lt. Mika Mietwertkalkulation, vgl. [5])
Garten Zuschlag 15%	<u>1,19 €/m²</u>
(geschätzt)	9,14 €/m ²

- G1-Wohnhaus

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 9,00 €/m²
unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards.

- G2-Garage

Angemessene, nachhaltig erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 50,00 €/m²

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke in Anlehnung an Angaben des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortsgröße abgeleitet:

* Instandhaltungskosten				
G1-Wohnhaus	136,64 m ²	x	14,00 €/m ²	= 1.912,99 €
G2-Garage	2 St.	x	106,00 €/St.	= 212,00 €
* Verwaltungskosten				
G1-Wohnhaus	1	x	359,00 €	= 359,00 €
G2-Garage	2 St.	x	47,00 €/St.	= 94,00 €
* Mietausfallwagnis				
	15.957,00 €	x	2 %	= 319,14 €
Summe				2.897,13 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ~ 2.897,13 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von rd. 18 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Bei dieser Wertermittlung wird aufgrund des Alters, der Eigenschaften und Zustand des Bewertungsobjekts Bewirtschaftungskosten mit 18 % geschätzt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [9], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

4.3.2 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag: **10.11.2025**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus garage	Garage	136,64	2	50,00	100,00	1.200,00
	Wohnhaus			9,00	1.229,76	14.757,12
Summe			-		1.329,76	15.957,12

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.957,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.872,28 €
jährlicher Reinertrag	= 13.084,84 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 303.960,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.799,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.285,34 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,601
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 126.289,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 303.960,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 430.249,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 430.249,91 €
	rd. 430.000,00 €

4.4 Sachwertverfahren

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir anhand der Bauunterlagen überschlägig durchgeführt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	85,0	616,25
3	835,00	15,0	125,25
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			741,50
gewogener Standard = 2,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 741,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

(fehlender) Drempel bei ausgebautem DG 0,93

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 689,60 €/m² BGF

rd. 690,00 €/m² BGF

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (geschätzt)
Kelleraußentreppe	750,00 €
Balkon	750,00 €
Eingangsstufen	250,00 €
Summe	1.750,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

G1-Wohnhaus:

Das Baujahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Aufgrund der Ortsbesichtigung und Beurteilung den Allgemeinzustand des Gebäudes wird bei dieser Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt.

Es ist anzumerken, dass Bewertungsobjekt nicht von Innen besichtigt werden konnte und keine Auskünfte oder Informationen über den baulichen Zustand des Bewertungsobjekts zur Verfügung stehen.

- Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
- Baujahr: nicht bekannt
- fiktives Baujahr: 1970 (geschätzt)
- Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Garage:

- Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
- Baujahr: 1979-1980
- Gebäudealter: 2025 – 1980 = 45 Jahr
- Restnutzungsdauer: 60 – 45 = 15 Jahre

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (95.377,13 €)	4.768,86 €
Summe	4.768,86 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Bei dieser Wertermittlung wird der Sachwertfaktor k auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktanpassungsfaktor (für Ein- und Zweifamilienhäuser) nach Angabe des Gutachterausschusses:

<u>vorl. Sachwert</u>	<u>Bodenrichtwert ab 500 €/m²</u>	
400.000,00	1,20	
450.000,00	1,13	<i>(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, vgl. [5])</i>

- * Standardabweichung: +/- 0,22
- * Untersuchungszeitraum: 2023-2024

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert: 500 €/m², vorl. Sachwert: 404.000,00 €, wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 15 Jahre

Sachwertfaktor:	=	1,20
- Abschlag Restnutzungsdauer (geschätzt) 2,5% ¹⁾⁾	-	0,03
Sachwertfaktor, angepasst	=	1,17

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, Art, Beschaffenheit, Lage und wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts, ein Marktanpassungsfaktor von 1,17 geschätzt.

¹⁾⁾ Marktanpassungsfaktor lt. Grundstücksmarktbericht
 Restnutzungsdauer 29 Jahre
 Standardstufe 2,6
Bewertungsobjekt
 Restnutzungsdauer ca. 15 Jahre
 Standardstufe 2,2

4.4.2 Sachwert

Wertermittlungsstichtag: **10.11.2025**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	305,00 m ²	56,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.11.2025 (2010 = 100)	184,7	184,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	690,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.274,43 €/m ² BGF	895,80 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	388.701,15 €	50.164,80 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen	1.750,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	390.451,15 €	50.164,80 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	14 Jahre
• prozentual	78,57 %	76,67 %
• Betrag	306.777,47 €	38.461,35 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	83.673,68 €	11.703,45 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	83.673,68 €	11.703,45 €

Gebäudesachwerte insgesamt	95.377,13 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 4.768,86 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 100.145,99 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 303.960,00 €
vorläufiger Sachwert	= 404.105,99 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,17
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 472.804,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 472.804,00 €
	<u>rd. 470.000,00 €</u>

5. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurden Sachwert und Ertragswert ermittelt. Der Sachwert wurde mit rd. 470.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 430.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden wurde, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

Der Verkehrswert²⁾ (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Bahnhofstraße 92A,

Grundbuch:	Dornheim	Flur:	1
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	234/3, 596,00 m ²
Gemarkung:	Dornheim		

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 10.11.2025** mit rd.

447.000,00 €

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 07. Januar 2026

DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

²⁾ 470.000,00 € x 5 % = 23.500,00 €
470.000,00 € - 23.500,00 € = 446.500,00 €, rd. 447.000,00 €

6. Literaturverzeichnis

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

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

WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, Wertermittlungs*Forum*

- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber, Simon, Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

[3] **Kleiber**

ImmowertV 2021

[4] **Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff:**

Praxis der Grundstücksbewertung

[5] **Grundstücksmarktbericht 2025:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

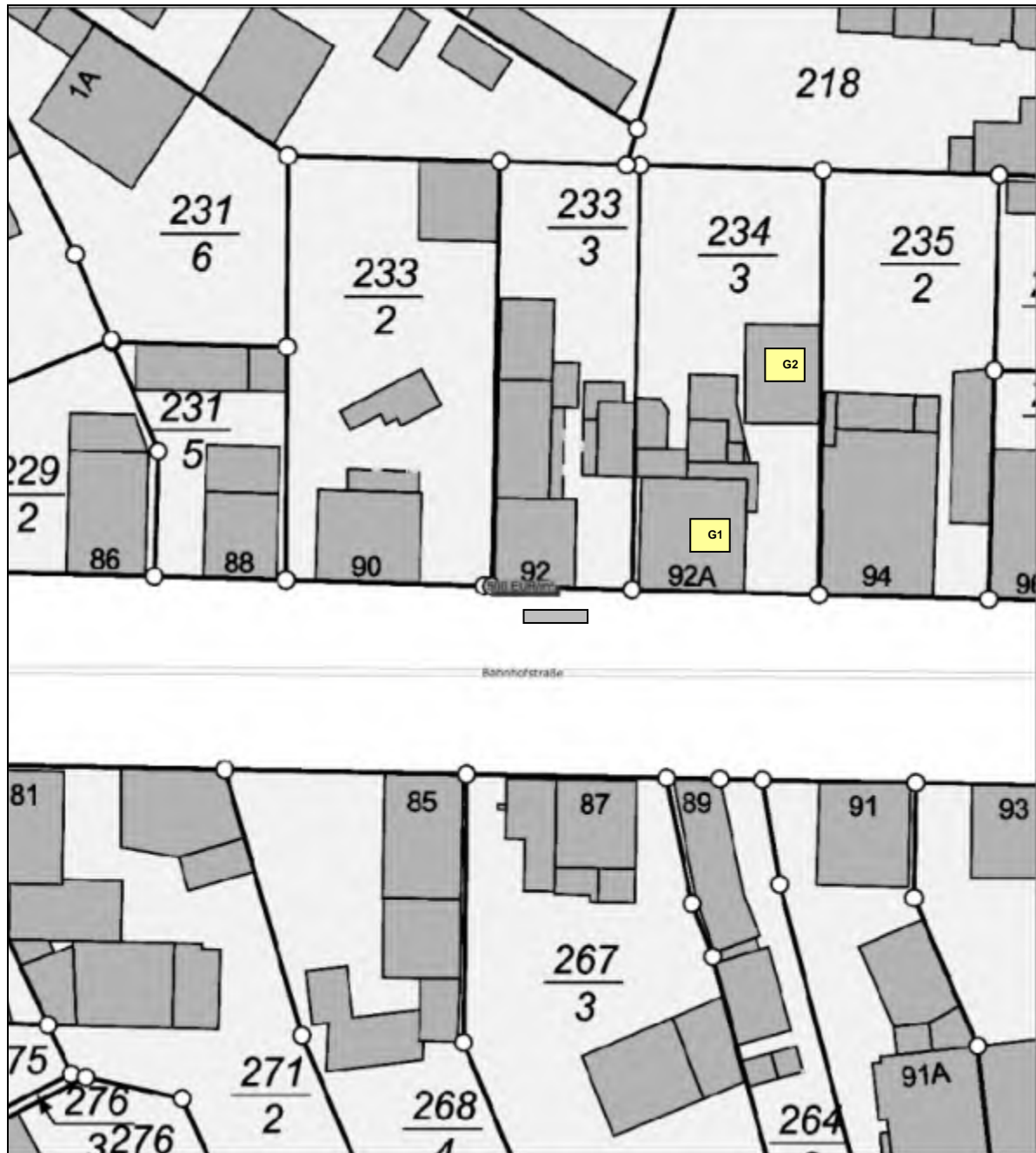
7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte

Anlage 2: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

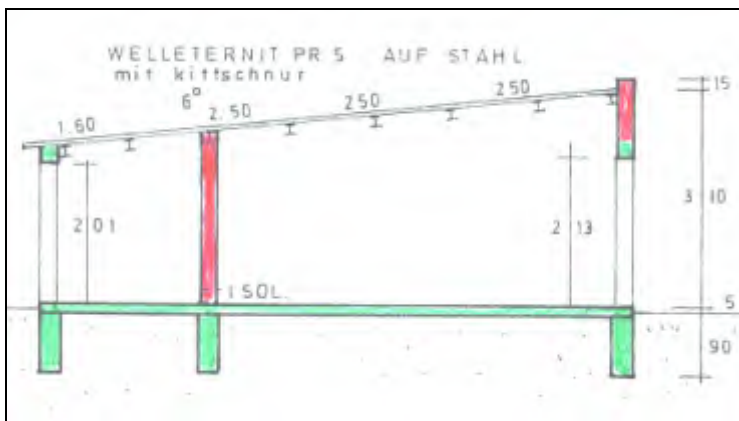
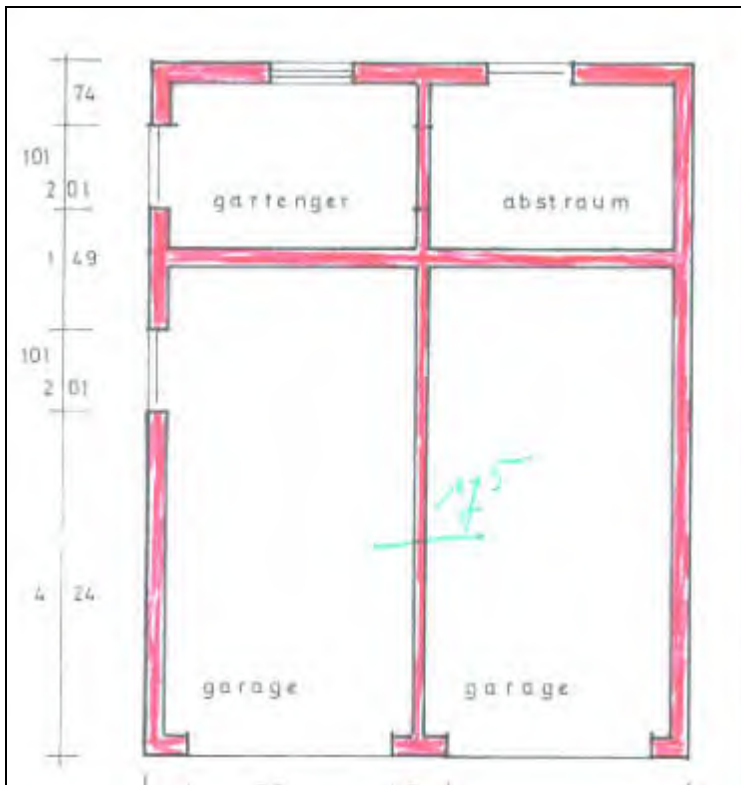
Anlage 3: Fotos

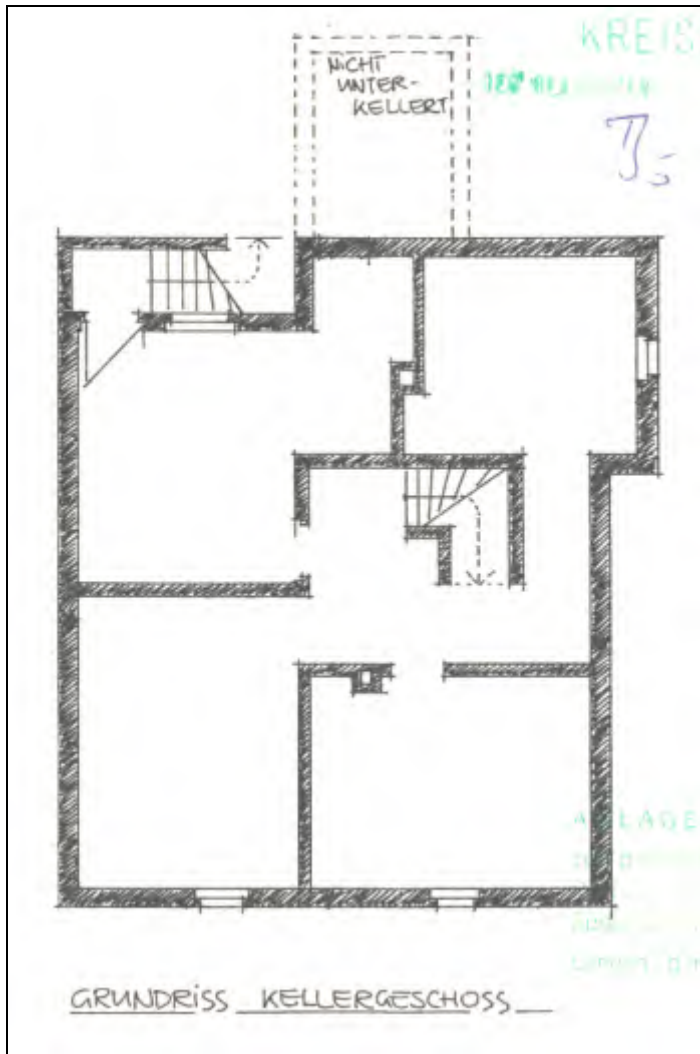
Anlage 4: Baulasten

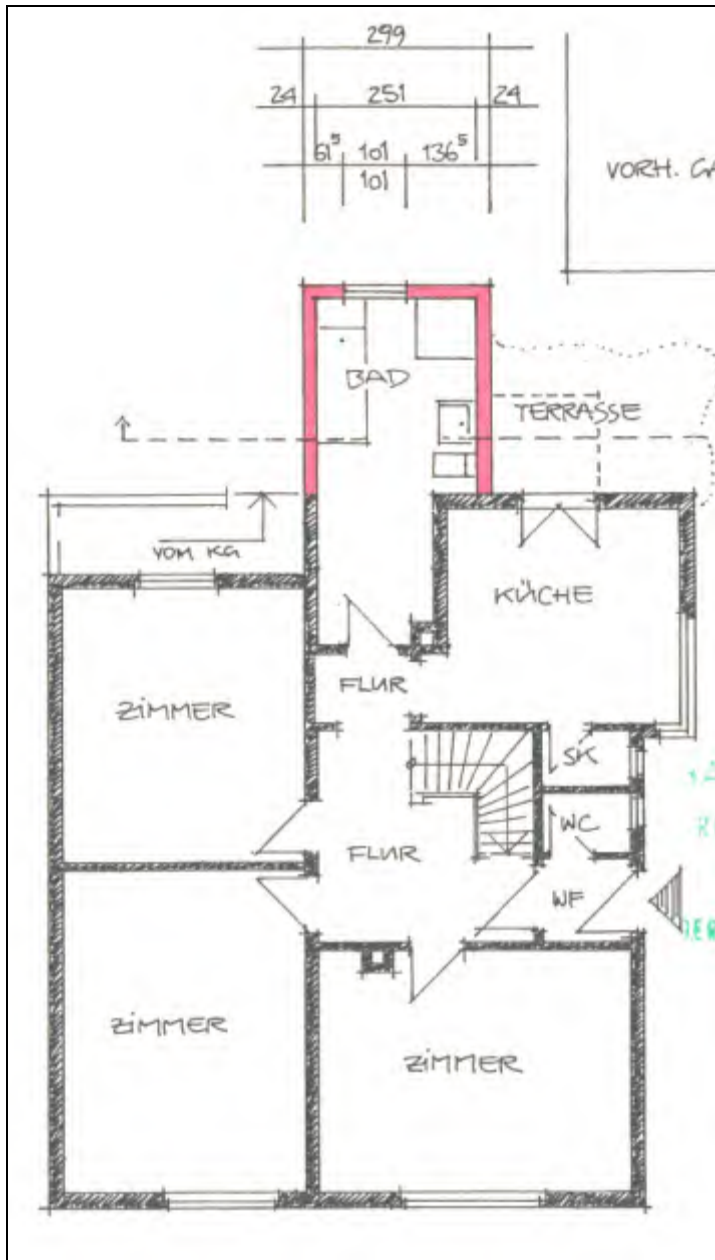


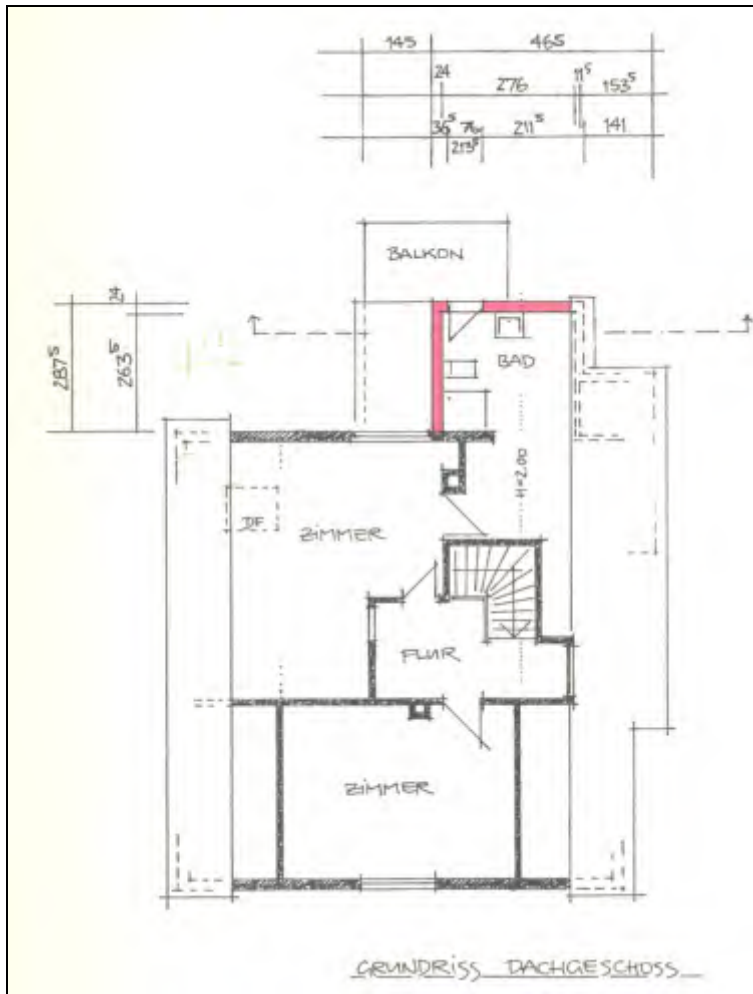
Garage

Anlage 2

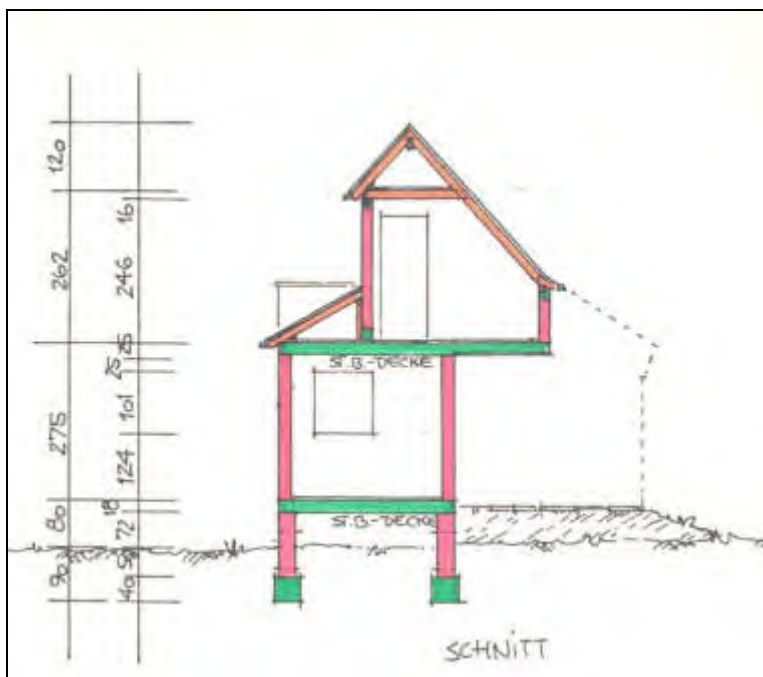


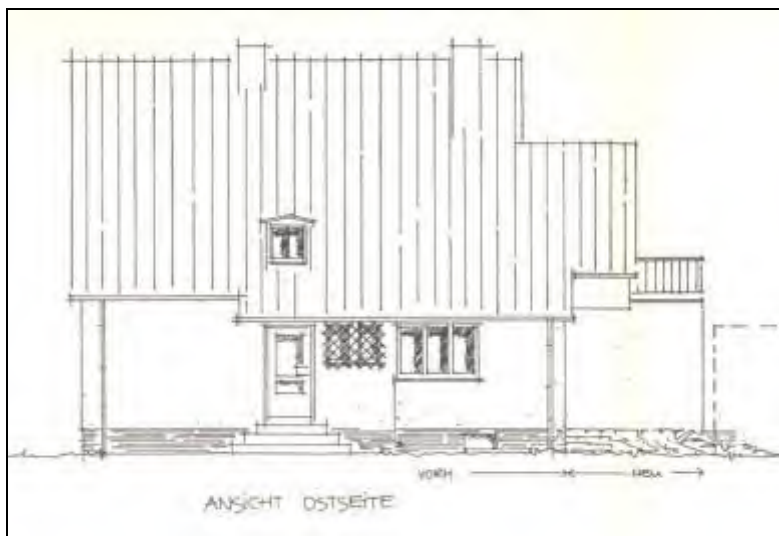






Schnitt, Anbau





Außenansicht



Umgebung

Anlage 3





