

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner, Alicenstr. 19, 64293 Darmstadt

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

Az.: 24 K 40/25

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des 2/3 Miteigentumsanteils (ME)**

an dem Grundstück Gemarkung Mörfelden, Flur 1,  
Flurstück 341, Gebäude- und Freifläche Langgasse 24  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Wohnung.



Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch: Mörfelden Flur: 1  
Blatt: xxxx Flurstück: Flst. 341, 200 m<sup>2</sup>  
Gemarkung: Mörfelden



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum **Stichtag 23.10.2025** ermittelt mit

**rd. 204.000,00 €**

***Anmerkung:***

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

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.1.1 Großräumige Lage	5
2.1.2 Kleinräumige Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Verkehrsanbindung	6
2.5 Ver-/Entsorgung	6
2.6 Baugrund, Grundwasser	6
2.7 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.8 Bauplanungsrecht	7
2.9 Objektart	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Gebäudebeschreibung allgemein	9
3.2 Gebäude Wohnhaus	10
3.2.1 Rohbau, Ausführung	10
3.2.3 Grundrisslösung	10
3.2.4 Belichtung und Besonnung	10
3.3 Außenanlagen	10
3.4 Baulicher Zustand	11
4. Mieten	11
5. Verkehrswertermittlung	12
5.1 Grundstücksdaten	12
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.4 Ertragswertverfahren	16
5.4.1 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	16
5.4.2 Ertragswert	18
5.5 Vergleichswertverfahren	19
6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
6.1 Verkehrswert	21
7. Literaturverzeichnis	22
8. Verzeichnis der Anlagen	23

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum im Vorderhaus  
  
Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Räumen, bestehend aus sämtliche Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Dachspeicher des Vorderhauses
- Objektadresse: Langgasse 24, 64546 Mörfelden-Walldorf

### 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 Teilungserklärung (vom Grundbuchamt Groß-Gerau zur Verfügung gestellt);
  - Auskunft zum Bebauungsplan, Internet;
  - Auskunft Denkmalschutz, Internet;
  - tel. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt Kreis Groß-Gerau.
- Tag der Ortsbesichtigung: 23.10.2025
- 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: 23.10.2025

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Mörfelden-Walldorf liegt 18 km südlich von Frankfurt verkehrsgünstig im Süden des Rhein-Main-Gebietes. Mörfelden ist eine Teilstadt von Mörfelden-Walldorf und hat ca. 17.331 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: In Mörfelden-Waldorf gibt es Gewerbegebiete mit mittelständigen Industrie und Handwerksbetrieben.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kultur Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Groß-Gerau
- Charakter und Umgebung: Wohn- und Geschäftsbebauungen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.
- Immissionen: Normal
- Bevölkerungsentwicklung seit 2011<sup>1)</sup>: 8,1 %
- Durchschnittsalter: 43,6 Jahre
- Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre: - 6,9 %
- Arbeitsplatzzentralität: 0,8 %
- Immissionen: normal

### 2.2 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig, ~ trapezförmig
- Topographische Grundstückslage: eben

---

<sup>1)</sup> Quelle: Demographiebericht Kommune Mörfelden-Walldorf

- Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung

### 2.3 Erschließung

- Straßenart: Hauptstraße
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße
- Höhenlage zur Straße: normal
- Stellplätze: Parkmöglichkeiten als öffentliche Stellplätze befinden sich in unmittelbaren Nähe

### 2.4 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: A5 Ausfahrt Langen/Mörfelden 2 km, A3 Ausfahrt Kelsterbach 9 km, A67 Ausfahrt Rüsselsheim-Ost 7 km.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

### 2.5 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungs-  
leitungen und Abwasserbe-  
seitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,  
Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind  
vorhanden.

### 2.6 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es liegen keine Ergebnisse von Bodenunter-  
suchungen vor, daher werden normale Boden-  
verhältnisse 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.*

## 2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten: 

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Mörfelden	xxxx	1	341
  
- Grundstücksbezogene Rechte  
Abt. II des Grundbuchs: lfd. Nr. der Eintragungen 10:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau), eingetragen am 07.08.2025.

### **Bewertung der Eintragung:**

Die o.g. Eintragung 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.**

- Altlasten: Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

## 2.8 Bauplanungsrecht

- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren: Das Grundstück war zum Bewertungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
  
- Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
  
- Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalschutzliste der Stadt Mörfelden eingetragen. Der Denkmalschutz schränkt die Nutzung des Objekts insoweit ein, dass das Gebäude erhalten bleiben muss und alle Änderungen zusätzlich mit der Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden müssen.
  
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine Eintragungen<sup>1)</sup>

---

1) lt. tel. Auskunft Bauamt Kreis Groß-Gerau

- Bebauungsvorschriften: Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.
  
- Baugenehmigung: Die Bauakte lag der Sachverständigen nicht vor. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und eigenen Recherchen durchgeführt.  
  
Die Teilungserklärung wurde vom Grundbuchamt Mörfelden (Amtsgericht Groß-Gerau) zur Verfügung gestellt.
  
- Anmerkung:** *Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.*
  
- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)  
  
Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
  
- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

## 2.9 Objektart

Wohnungseigentum

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden; es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden. Aus diesem Grund wird eine Bewertung auf der Grundlage der Unterlagen bzw. Bauakte durchgeführt.

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.

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

#### 3.1 Gebäudebeschreibung allgemein

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Wohnhäuser. Der zu bewertende Miteigentumsanteil Nr. I befindet sich im Vorderhaus.

Das Wohnhaus ist 2-geschossig und hat ein Satteldach.

Das Wohnhaus ist wie folgt aufgeteilt (lt. Teilungserklärung):

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer, Küche, 2 Zimmer, 2 WCs, Bügel-/Abstellraum, Diele.

Fläche: ~ 61,32 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

3 Zimmer, Küche, Nebenraum, Flur

Fläche: ~ 65,76 m<sup>2</sup>

### 3.2 Gebäude, Wohnhaus:

- Bezeichnung: 2- geschossiges Wohnhaus

**Anmerkung:** *Es liegen keine Informationen vor ob das Dachgeschoss ausgebaut ist oder ob das Gebäude unterkellert ist.*

- Nutzung: Wohnungseigentum

- Baujahr: ca. 1900

#### 3.2.1 Rohbau

- Konstruktionsart: Massivbauweise

- Umfassungswände: Mauerwerk

- Dach: Satteldach

- Außenansicht: Verputzte Fassaden

- Fenster: Holzfenster

#### 3.2.3 Grundrisslösung

Die Grundrisse entsprechen den Erfordernissen.

#### 3.2.4 Belichtung und Besonnung

Normal

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen

### 3.4 Baulicher Zustand

- Allgemein:

Zu dem angesetzten Ortstermin war niemand erschienen. Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem renovierungs- und Sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand. Es sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Es sind Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich ersichtlich.

Die Grenzmauer zum Nachbarn ist brüchig. Es sind Risse ersichtlich.

Die Haus-/Wohnungstür ist beschädigt, das Glas muss erneuert werden.

**Anmerkung:**

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, basieren.*

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

### 4. Mieten:

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Beim Ortstermin wurde an dem Briefkasten der Name xxxx festgestellt.

Weitere Informationen bezüglich der Vermietung liegen nicht vor.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>
Mörfelden	xxxx

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Mörfelden	1	341	200 m <sup>2</sup>

### 5.2 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.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Vergleichswertverfahren 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.

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird bei dieser Wertermittlung von einem einfachen Ausstattungsstandard ausgegangen.

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

### 5.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 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 850,00 €/m<sup>2</sup> 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.

#### Beschreibung des Bodenrichtwerts

Stichtag = 01.01.2024  
Baufläche/Baugebiet = gemischte Baufläche  
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 23.10.2025  
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei

### 5.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>	
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 850,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 850,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.0.2024	23.10.2025	× 1,02 <sup>1)</sup>

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	867,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )		×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	867,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>867,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	<b>= 867,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 200,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 173.400,00 €</b> <b><u>rd. 173.400,00 €</u></b>

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 insgesamt **173.400,00 €**.

### 5.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. I) zugehörigen 2/3 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil: 2/3 x 173.400,00 € = 115.600,00 €  
rd. 115.600,00 €

1) Die Entwicklung des Bodenwerts zeigt von 2022 nach 2024 eine steigende Tendenz (lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, vgl. [4] )  
Bei dieser Wertermittlung wird die Preisänderung gegenüber 2024 zu 2% geschätzt.

## 5.4 Ertragswertverfahren

### 5.4.1 Erläuterungen zur 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:

Bezogen auf 90 m<sup>2</sup> Fläche, Standardstufe 2,5, BRW 800 €/m<sup>2</sup> -899 €/m<sup>2</sup>  
 Baujahr 1965 Wohnung 10,04 €/m<sup>2</sup>

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025, vgl. [3])

Durchschnittsmiete Baujahr 1965, einfache Ausstattung: 8,70 €/m<sup>2</sup>  
 (lt. Mika Mietwertkalkulation 2025, vgl. [3])

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 850,00 €/m<sup>2</sup>, fiktives Baujahr ~ 1960  
 ca. 127,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche

marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 8,50 €/m<sup>2</sup>

#### 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:	127,08 m <sup>2</sup> x	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.779,06 €
Verwaltungskosten:	1 WE x	429,00 €	=	429,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % x	12.962,18 €	=	<u>259,24 €</u>
				2.467,31 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 2.467,31 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 19 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, denkmalsspezifische Mehraufwendungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Der Denkmalschutz schränkt die Nutzung des Objekts insoweit ein, dass das Gebäude erhalten bleiben muss und alle Änderungen zusätzlich mit der Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden müssen. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten. Für das Bewertungsobjekt werden unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortsgröße die Bewirtschaftungskosten mit 20 % angesetzt.

**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.

**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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. (geschätzt)
* Wiederherstellung Grenzwand (Kosten anteilig, geschätzt)	-4.000,00 €
* Eingangstür: Erneuerung Glasausschnitt	
Summe	-4.000,00 €

**Anmerkung:**

**Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung, basieren.**

**In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.**

## 5.4.2 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag: 23.10.2025

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EG und OG	127,08	8,50	1.080,18	12.962,16
Summe		127,08		1.080,18	12.962,16

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.962,16 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.592,43 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.369,73 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 115.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.890,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.479,73 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,381
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 92.606,54 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 115.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 208.206,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 4.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 204.206,54 €</b>
	<b>rd. 205.000,00 €</b>

## 5.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren (§§ 24-26 ImmoWertV 21) vorgenommen werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 WertV21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden.

Eine ausreichende Anzahl von geeigneter Vergleichspreise liegt nicht vor. Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht [3] Durchschnittswerte für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom Baujahr und Wohnungsgröße in Mörfelden-Walldorf ausgewiesen.

	Wohnungspreis/€/m <sup>2</sup>	BRW (€/m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Baujahr
Mörfelden-	3.550	852	89	1990
Walldorf	(1.800 - 4.930)	(700 - 1.000)	(40 – 170)	(1960 – 2020)

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem renovierungs- und Sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Aufgrund des Unterhaltungszustands nach dem äußeren Eindruck wird der Preis im unteren Bereich der oben angegebenen Spanne eingeordnet.

Angemessener Quadratmeterpreis: rd. 1.800,00 €/m<sup>2</sup>

vorläufige Vergleichswert	127,08 m <sup>2</sup>	x	1.800,00 €/m <sup>2</sup>	=	228.744,00 €
- Wiederherstellung Grenzwand, Eingangstür (geschätzt)					- <u>4.000,00 €</u> 224.744,00 €

**Vergleichswert des Wohnungseigentums** **rd. 225.000,00 €**

## 6. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Im vorliegenden Fall wurden Vergleichswert und Ertragswert ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit rd. 225.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 205.000,00 € ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb neben dem Ergebnis des Vergleichsfaktorverfahrens auch dem des Ertragswertverfahrens das Gewicht 1,00 (a) bzw. (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten für das Vergleichswertverfahren (Anzahl und Aussagefähigkeit) standen in sehr guter Qualität zur Verfügung, da genügend geeignete Vergleichskaufpreise die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen bekannt sind. Dem Vergleichswert wird das Gewicht 1,0 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten (Wohnflächen, ortsübliche Mieten) standen für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität zur Verfügung. Dem Ertragswert wird das Gewicht 1,0 beigemessen.

Die ermittelten Werte betragen:

		Gewicht	
Vergleichswert	225.000,00 €	1	225.000,00 €
Ertragswert	205.000,00 €	<u>1</u>	<u>205.000,00 €</u>
		2	430.000,00 €
			<u>: 2 (*)</u>
Gewogenes Mittel			215.000,00 €

Der aus den o.g. Verfahren gewichtete Verkehrswert wird mit rd. 215.000,00 € geschätzt.

## 6.1 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert<sup>1)</sup> des 2/3 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück Gemarkung Mörfelden, Flur 1, Flurstück 341, Gebäude- und Freifläche Langgasse 24,

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>
Mörfelden	xxxx

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Mörfelden	1	341	200 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Wohnung im Vorderhaus, bestehend aus sämtlichen Wohnräumen und allen sonstigen nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen und zwar 3 Zimmer, Küche, Bügelraum, 2 WC und Flur im Erdgeschoss sowie 3 Zimmer, Küche, Nebenraum und Flur im Obergeschoss sowie Speicher,

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 23.10.2025** mit

**rd. 204.000,00 €**

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, den 17. November 2025

**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 14344

Urheberrecht, 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.

<sup>1)</sup>  $215.000,00 \text{ €} \times 5 \% = 10.750,00 \text{ €}$   
 $215.000,00 \text{ €} - 10.750,00 \text{ €} = 204.250,00 \text{ €}$ , rd. 204.000,00 €

## 7. Literaturverzeichnis

### 7.1 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)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **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)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**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)

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Grundstücksbewertung, *WertermittlungsForum*  
- 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

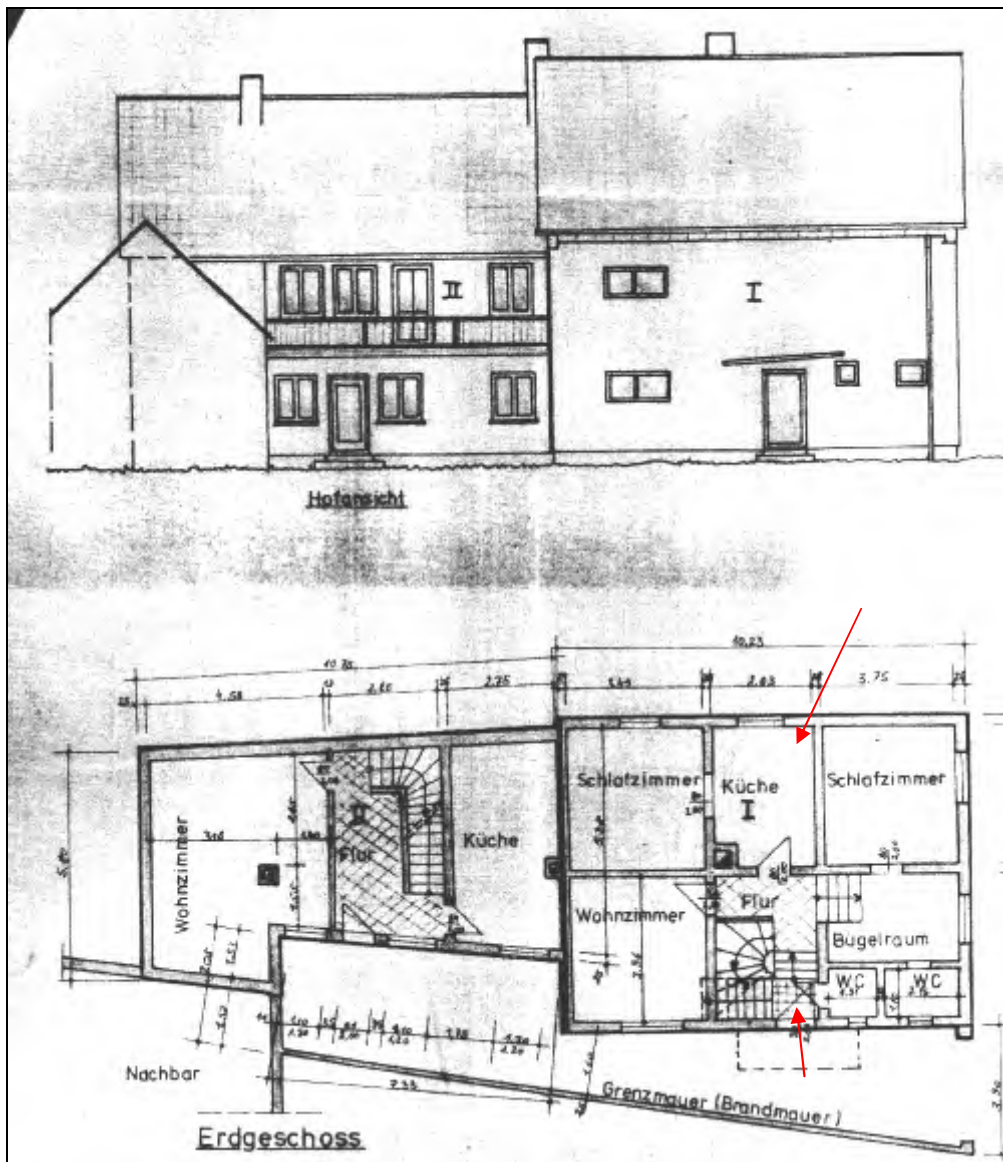
[5] **Grundstücksmarktbericht 2025:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte  
Anlage 2: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)  
Anlage 3: Fotos









Straßenansicht



Wohnungstür



Grenzwand

