

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Groß-Gerau**

**Auftrag:** Verkehrswertgutachten

**Objektart:** Reihemittelhaus  
mit Carport und Stellplatz  
Sondereigentum Nr. 51  
Stellplatz ST 94  
Carport CP 94



**Anschrift:** Rotkehlchenweg 1a  
D-64521 Groß-Gerau

**Qualitätsstichtag:** 23. Januar 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 23. Januar 2024

**besichtigt durch:** Herr Ronny Kazyska **am:** 23.01.2024

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 23.01.2024

Vergleichswert Sondereigentum Nr. 51	458.000 €
Sachwert Sondereigentum Nr. 51	467.000 €
Ertragswert Sondereigentum Nr. 51	472.000 €
Verkehrswert Sondereigentum Nr. 51	458.000 €

---

**Verkehrswert (Marktwert)** **458.000 €**  
**i.S.d. § 194 BauGB**

---

Frankfurt am Main, den 15.02.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

## **Anlagen**

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

## **Bewertungsunterlagen**

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Groß-Gerau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 24 K 45/23 vom 11.12.2023
- Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 4361 vom 30.10.2023 des Grundbuchs von Dornheim / Amtsgericht Groß-Gerau

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Berechnung der Wohnfläche vom 09.01.2017 (Architektin Beate Thierbach)
- Grundrisse über Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden vom 25.09.2019
- Baugenehmigung mit Aktenzeichen IV/1.2-BV-2019-557-uhl-ba der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau vom 18.02.2020
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 7647/2019 US verhandelt am 01.10.2019
- Baubeschreibung zum Stand 12.12.2019
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Groß-Gerau vom 22.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.02.2024

## Übersicht

## Verkehrswertgutachten

### Reihenmittelhaus mit Carport und Stellplatz

Stichtag: 23.01.2024

Baujahr ca.	2021
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	2021
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	67
Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	12.272 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil 1/52	236 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Flurstück 849 rd.	1.389 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	182 m <sup>2</sup>
GRZ	0,60
GFZ	0,54
Wohnfläche ca.	142,14 m <sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	445.000 €
Sonderwerte	13.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Sondereigentums	458.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.222 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

Baukostenindex	179,0
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	296.000 €
Bodenwert	148.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	444.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	500 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	467.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.285 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	19.662 €	
Verwaltungskosten p.a.	434 €	2,21 %
Instandhaltungskosten p.a.	2.123 €	10,80 %
Mietausfallwagnis p.a.	393 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.950 €	15,00 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	20,75 €/m <sup>2</sup>	
Reinertrag p.a.	16.712 €	
Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,16	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	471.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	500 €	
Ertragswert rd.	472.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.321 €/m <sup>2</sup>	

### Verkehrswert Sondereigentum Nr. 51

458.000 €

### Zubehör

Einbauküche pauschal	3.000 €
----------------------	---------

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 11.12.2023 mit dem Aktenzeichen 24 K 45/23 für das Amtsgericht Groß-Gerau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Reihenmittelhaus mit Carport und Stellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 23.01.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 23.01.2024 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 23.01.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 23.01.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 23.01.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

  
- Ronny Kazyska

Miteigentümer  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 30.10.2023 (letzte Änderung vom 30.10.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Groß-Gerau  
**Grundbuch von:** Dornheim  
**Blatt:** 4361

1 / 52 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dornheim	8	822	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 11, 11A, 11B, 11C	778 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	824	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 9, 9A, 9B, 9C	784 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	826	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 7, 7A, 7B, 7C, 7D	1.093 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	828	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 8, 8A, 8B, 10A, 10B, 10C	1.329 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	830	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 6, 6A, 6B, 6C	701 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	835	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 5, 5A, 5B, 5C	661 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	840/1	Gebäude- und Freifläche Alte Darmstädter Straße	1.477 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	841/1	Gebäude- und Freifläche Alte Darmstädter Straße 87, 87A, 89, 89A, 91, 91A, 93, 93A	2.021 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	843/1	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 3, 3A, 4, 4A, 4B, 4C	1.154 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	845	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D	885 m <sup>2</sup>
1	Dornheim	8	849	Gebäude- und Freifläche Rotkehlchenweg 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E	1.389 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					12.272 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 51 gekennzeichneten Räumen im Reihemittelhaus.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche inklusive Terrasse, bezeichnet mit Nr. 51 und ein weiteres an Gebäudeteilen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4311 bis 4362).  
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen  
gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die  
Bewilligung vom 01.10.2019 (UR-Nr. 7647/2019 US Notar Dr. Uwe Säuberlich, Frankfurt am Main)  
Bezug genommen.

Übertragen aus Blatt 4272; eingetragen am 02.12.2019.

Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz (im Lageplan mit ST 94  
bezeichnet) und an dem Carport (im Lageplan mit CP 94 bezeichnet) zugeordnet; gemäß Bewilligung  
vom 14.11.2019 (UR-Nr. 8911/2019 US Notar Dr. Uwe Säuberlich, Frankfurt am Main) eingetragen  
am 11.12.2019.

### **Abteilung I (Eigentümer)**

Laufende Nummer 2.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 2.2:



-zu je 1/2-

### **Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 4 folgende Belastungen  
eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) nur lastend auf Flur 8 Flurstücke 849 und 840/1 für  
Stadt Groß-Gerau; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 01.11.2019 und 18.11.2019  
(UR-Nr. 8455/2019 US und 8951/2019 US Notar Dr. Uwe Säuberlich, Frankfurt am Main) eingetragen  
bei Bildung von Wohnungseigentum in die Blätter 4311 bis 4362 am 02.12.2019.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungsanlagenrecht, Leitungsrecht) für  
Stadtwerke Lemgo GmbH, Lemgo (Amtsgericht Lemgo, HRB 1127); Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,  
gemäß Bewilligung vom 01.11.2019, 18.11.2019 und 28.11.2019 (UR-Nr. 8456/2019 US, 8950/2019  
US und 9242/2019 US Notar Dr. Uwe Säuberlich, Frankfurt am Main) eingetragen bei Bildung von  
Wohnungseigentum in die Blätter 4311 bis 4362 am 02.12.2019.

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht  
Groß-Gerau - Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 45/23); eingetragen am 30.10.2023

### **Beurteilung**

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Bewilligungsurkunde mit dem genauen Inhalt der beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit wurde vom Sachverständigen eingeholt. Bei der Eintragung handelt es sich um ein Gehrecht zugunsten der Stadt Groß-Gerau das Bewertungsgrundstück entlang der Lärmschutzwand zu betreten. Das Bewertungsobjekt ist dadurch in seiner Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Eintragung wird aus diesem Grund in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Bewilligungsurkunde mit dem genauen Inhalt der beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit wurde vom Sachverständigen eingeholt. Bei der Eintragung handelt es sich um ein Energieversorgungsrecht inklusive Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lemgo GmbH das Bewertungsgrundstück mit Energie zu versorgen. Bei der Ortsbegehung konnten durch die Eintragung keine wertrelevanten Einschränkungen festgestellt werden. Das Energieversorgungsrecht inklusive Leitungsrecht dienen der Erschließung. Das Bewertungsobjekt ist dadurch in seiner Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Eintragung wird aus diesem Grund in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 24 K 45/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

## 2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 22.12.2023 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	849	Dornheim	BL-Dh-Nr-0304

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 849 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche für 4 Stellplatz/Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 845 zur Verfügung gestellt.

Eingetragen am 10.02.2020

### Beurteilung

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Das belastete Flurstück 849 und das begünstigte Flurstück 845 sind beide Bestandteil des Gemeinschaftseigentums der WEG. Der Stellplatzbaulast wird deshalb kein Werteeinfluss beigemessen.

### Begünstigende Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 22.12.2023 existieren zugunsten des Bewertungsgrundstücks folgende Baulasten:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	25/9	Dornheim	BL-Dh-Nr-0295

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 25/9 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 04.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Dornheim	8	25/9	Dornheim	BL-Dh-Nr-0295

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 25/9 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks gestattet/gestatten, dass innerhalb der Fläche - auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche - die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück/zu den Grundstücken Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 verlegt und unterhalten werden.

Eingetragen am 04.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	25/10	Dornheim	BL-Dh-Nr-0296

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 25/10 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 05.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Dornheim	8	25/10	Dornheim	BL-Dh-Nr-0295

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 25/10 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks gestattet/gestatten, dass innerhalb der Fläche - auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche - die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück/zu den Grundstücken Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 verlegt und unterhalten werden.

Eingetragen am 05.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	823	Dornheim	BL-Dh-Nr-0297

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 823 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 05.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	825	Dornheim	BL-Dh-Nr-0298

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 825 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 06.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	827	Dornheim	BL-Dh-Nr-0299

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 827 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 10.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Dornheim	8	827	Dornheim	BL-Dh-Nr-0299

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 827 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks gestattet/gestatten, dass innerhalb der Fläche - auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche - die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück/zu den Grundstücken Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 verlegt und unterhalten werden.

Eingetragen am 10.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	834	Dornheim	BL-Dh-Nr-0300

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 834 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 10.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	836	Dornheim	BL-Dh-Nr-0301

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 836 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 10.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	839/1	Dornheim	BL-Dh-Nr-0302

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 839/1 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 10.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
2	Dornheim	8	839/1	Dornheim	BL-Dh-Nr-0302

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 839/1 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks gestattet/gestatten, dass innerhalb der Fläche - auf dem beigefügtem Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche - die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück/zu den Grundstücken Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 verlegt und unterhalten werden.

Eingetragen am 10.02.2020

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Dornheim	8	844	Dornheim	BL-Dh-Nr-0303

Der/die jeweilige(n) Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 844 verpflichtet/verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die auf dem beigegefügtm Auszug aus der Liegenschaftskarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes/der Grundstücke Gemarkung Dornheim, Flur 8, Flurstück 822, 824, 826, 828, 830, 835, 841/1, 843/1, 845 und 849 als Zufahrt und Zugang zur Verfügung gestellt. Die Zufahrt und der Zugang sind zu befestigen und tragfähig befahrbar herzustellen und ständig freizuhalten.

Eingetragen am 10.02.2020

### **Beurteilung**

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Die Baulasten zugunsten des Bewertungsgrundstücks werden allesamt als wertneutral eingestuft. Sie dienen der Erschließung des Bewertungsgrundstücks.

## **2.3 Denkmalschutz**

Den Bewertungsunterlagen ist eine schriftliche Stellungnahme vom 23.08.2019 des Landesamts für Denkmalpflege Hessen zur bodendenkmalpflegerische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Auf die Nachtweide' zu entnehmen. Im Bereich der Erschließungsstrassen wurde im Rahmen einer archäologischen Untersuchung Teile eines Bodendenkmals nachgewiesen. Vor dem Hintergrund, dass die Einfamilienhäuser der WEG ohne Unterkellerung geplant wurden, hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen der Bebauung zugestimmt. Die Baumaßnahme hat dadurch nicht ins Bodendenkmal eingegriffen.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.5 Bau- und Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Geoportal Groß-Gerau das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

## **Bebauungsplan**

Dem Internetportal vom Landkreis Groß-Gerau nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf die Nachtweide", dessen 2. Änderung am 26.04.2019 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Hausgruppe
- Firsthöhe: max. 12,00 m über Oberkante Erschließungsstraße
- je Reihenhaus sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig

## **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen IV/1.2-BV-2019-557-uhl-ba der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 18.02.2020 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten sowie 6 Carports und 6 Stellplätzen.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit Reihenhäusern bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Gemäß E-Mail vom 08./09.02.2024 der Stadt Groß-Gerau werden von der Stadt keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 05.02.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Groß-Gerau mit ca. 26.418 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) liegt ca. 30 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 15 km nordwestlich von Darmstadt im gleichnamigen Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Groß-Gerau grenzt im Norden an die Gemeinde Nauheim, im Nordosten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Osten an die Gemeinde Büttelborn, im Südosten an die Stadt Griesheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Süden an die Stadt Riedstadt, sowie im Westen an die Gemeinde Trebur.

Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die Stadtteile Berkach, Dornberg, Dornheim und Wallerstädten.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 100,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2023 27.082 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 6,2 % im Januar 2024 über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur von Groß-Gerau ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Cummins Deutschland GmbH (Motorhersteller), Bondioli & Pavesi GmbH Deutschland (Kraftantriebe), Bombardier Aerospace Management Germany GmbH (Flugzeughersteller) und Erlenbacher Backwaren GmbH (Backwaren).

Groß-Gerau verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 67. Die Stadt ist mit der B 44, die im Norden und Süden verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 44 verbindet im Norden Groß-Gerau mit Mörfelden-Walldorf bzw. im Süden mit Riedstadt. Die Autobahnanschlussstelle 'Groß-Gerau' an der A 67 liegt nördlich vom Stadtzentrum ca. 2 km entfernt.

Groß-Gerau ist mit den drei Haltepunkten 'Bahnhof Groß-Gerau', 'Bahnhof Groß-Gerau Dornberg' und 'Groß-Gerau Dornheim' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Darmstadt und Mannheim.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Groß-Gerau im Zeitraum von 2022 bis 2035 -4,6 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +2,6 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

### Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	30 km	0:30 h
Offenbach am Main	35 km	0:35 h
Darmstadt	15 km	0:20 h
Wiesbaden	30 km	0:30 h
Mainz	25 km	0:25 h
Mannheim	60 km	0:45 h
Würzburg	150 km	1:45 h
München	400 km	4:10 h
Berlin	570 km	6:10 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Groß-Gerau im Stadtteil Dornheim im Rotkehlchenweg. Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Dorndorfer Ortskerns in einem allgemeinen Wohngebiet entlang einer Bahntrasse. Bei dem Rotkehlchenweg handelt es sich um eine Anliegerstraße, die östlich von der Alte Darmstädter Straße abgeht. Der Rotkehlchenweg verfügt über keine Seitenstraßen. Der Ortskern von Dorndorf ist westlich über die Alte Darmstädter Straße und die Bahnhofstraße erreichbar. Durch die B 44 besteht im Norden über die Stadtteile Berkach und Dornberg Anschluss in das Stadtzentrum. Im Süden führt die B 44 nach Riedstadt. Die Kernstadt ist mit dem südwestlichen Stadtteil Wallerstädten über die L 3094 bzw. mit der südöstlichen Gemeinde Büttelborn über die B 44 verbunden. Die Anbindung nach Mörfelden-Walldorf ist nordöstlich über die B 44 gegeben. Der Anschluss nach Nauheim besteht im Nordwesten über die L 3094.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit Reihen- und Doppelhäusern geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss und Spitzboden. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Dorndorf östlich entlang einer Bahntrasse. Das Areal wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Die Stadtverwaltung Groß-Gerau ist nördlich im Stadtzentrum in ca. 6 km Entfernung vorzufinden. Groß-Gerau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Nahversorgungszentrum in der Lise-Meitner-Straße in Riedstadt in ca. 4 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Groß-Gerau befinden sich insgesamt fünf Grund- und drei weiterführende Schulen (2 x Gymnasium + 1 x Gesamtschule). Ärzte und Apotheke sind in der Kernstadt vorhanden. In Groß-Gerau existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt zur A 67 'Groß-Gerau' liegt ca. 7 km in nördlicher Richtung entfernt. Der S-Bahn Haltepunkt Groß-Gerau Dornheim liegt südlich ca. 0,5 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Heißfeldstraße' befindet sich in ca. 1 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

#### Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	1,0 km	2 Min.
S-Bahn Bahnhof	0,5 km	1 Min.
Stadtverwaltung	6,0 km	9 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3094	4,5 km	6 Min.
Bundesstraße B 44	1,0 km	2 Min.
Autobahn A 67	7,0 km	11 Min.
Autobahn A 5	15,0 km	14 Min.
Flughafen Frankfurt	27,0 km	25 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Groß-Gerau von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

### **Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück ist Bestandteil einer WEG, die sich aus 11 Flurstücken zusammensetzt. Das Areal ist unregelmäßig und eben geschnitten. Das Bewertungsobjekt als ein Reihenmittelhaus befindet sich auf dem Flurstück 849, das mit 6 Reihenhäusern bebaut ist, die einen zusammenhängenden Baukörper bilden. Die zugehörigen Carports und PKW-Stellplätze liegen nordöstlich auf dem Flurstück 849. Das zu bewertende Reihenmittelhaus als Sondereigentum verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss und Spitzboden. Das Bewertungsobjekt ist nördlich über den Rotkehlchenweg zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite zum Rotkehlchenweg orientiert. An der Nordseite liegen Wohngebäude, im Süden ein Seniorenheim, an der Ostseite hinter einer Lärmschutzwand eine Bahntrasse und an der Westseite verläuft die Darmstädter Straße.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

### **3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus, das Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus zehn Häusergruppen mit Reihenhäusern in geschlossener Bauweise und fünf freistehenden Doppelhäusern. Die baulichen Anlagen verteilen sich insgesamt auf elf separate Grundstücke. Die Baujahre belaufen sich den Bewertungsunterlagen nach ca. auf 2020 bis 2021.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 52 Wohneinheiten (Wohnungseigentum) zusammen. Dabei handelt es sich um 42 Reihenhäuser und 10 Doppelhaushälften. Bei 52 offenen PKW-Stellplätzen, 44 Carportstellplätzen und 8 Garagen bestehen Sondernutzungsrechte an den Grundstücken. Für die Terrassen- und Gartenflächen der einzelnen Wohnhäuser wurden ebenfalls zugunsten der jeweiligen Eigentümer Sondernutzungsrechte an den Grundstücken begründet.

Das Bewertungsobjekt als ein Reihenmittelhaus befindet sich auf dem Flurstück 849 (Rotkehlchenweg 1 bis 1e) innerhalb einer Häusergruppe aus sechs Reihenhäusern in geschlossener Bauweise. Die Reihenhäuser verfügen jeweils über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss und Spitzboden. Auf dem Flurstück 849 liegen nordöstlich 8 Carportstellplätze und 8 offene PKW-Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 51 / Rotkehlchenweg 1a) ist von der Nordseite am Hauseingang über den Rotkehlchenweg zugänglich. Die Räumlichkeiten verfügen über 5 Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, Gäste-WC, zwei Abstellräume und Terrasse mit Garten. Das Sondereigentum erstreckt sich vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss und den Spitzboden. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag von einem der beiden Miteigentümer vollständig eigengenutzt. Ein Mietverhältnis existiert demnach nicht. Dem Bewertungsobjekt sind laut Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an einen Carportstellplatz (Einheit Nr. CP 94) und einen offenen PKW-Stellplatz (Einheit Nr. ST 94) zugeordnet. An den Terrassen- und Gartenflächen des Wohnungseigentums (Einheit Nr. 51) bestehen ebenfalls Sondernutzungsrechte.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Baugenehmigung insgesamt ca. 142,14 m<sup>2</sup>.

Vollgeschosse	Erdgeschoss		Obergeschoss		kein Vollgeschoss	Dachgeschoss	
	Wohnen	32,97 m <sup>2</sup>	Zimmer	16,73 m <sup>2</sup>		Zimmer	13,57 m <sup>2</sup>
	Kochen	9,18 m <sup>2</sup>	Zimmer	17,53 m <sup>2</sup>		Zimmer	13,04 m <sup>2</sup>
	WC	1,55 m <sup>2</sup>	Bad	7,60 m <sup>2</sup>		Bad	3,75 m <sup>2</sup>
	Diele	5,44 m <sup>2</sup>	HWR	2,46 m <sup>2</sup>		Abstellraum	2,48 m <sup>2</sup>
	Speisekammer	0,70 m <sup>2</sup>	Flur	3,65 m <sup>2</sup>		Flur	3,57 m <sup>2</sup>
	Terrasse	7,92 m <sup>2</sup>	-	-		-	-
	Summe:	57,76 m <sup>2</sup>	Summe:	47,97 m <sup>2</sup>		Summe:	36,41 m <sup>2</sup>

Das Reihenmittelhaus ist nicht unterkellert.

Die Terrasse im Erdgeschoss in südlicher Ausrichtung wurde zu 50 % m<sup>2</sup> in die Wohnfläche miteinbezogen.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

**Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Den Bewertungsunterlagen nach erfolgt die Beheizung über Fernwärme. Laut Baubeschreibung handelt erfüllt das Bewertungsobjekt die Kriterien eines KfW Effizienzhaus 55. Die Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

**Instandhaltungszustand**

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten vollständig besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt zeigte sich angesichts des Baujahres von ca. 2021 am Wertermittlungsstichtag noch weitestgehend in einem neuwertigen Gesamtzustand. Einzig ein wertrelevanter Schaden ließ sich augenscheinlich innerhalb des Bewertungsobjekts erkennen. Das Gäste-WC und die Diele jeweils im Erdgeschoss wiesen an den Decken bzw. Wänden getrocknete Feuchtigkeitsflecke auf. Laut mündlicher Auskunft des Miteigentümers bei der Besichtigung handelt es sich dabei um einen Rohrschaden. Dieser soll in der Vergangenheit bereits einmal im Rahmen der Gewährleistung durch den Bauträger wieder instandgesetzt worden sein. Die Problematik trat danach erneut auf. Die Eigentümer haben infolgedessen die Wasserversorgung im Gäste-WC vollständig eingestellt. Seither haben sich keine neuen Feuchtigkeitsflecke mehr gebildet.

Die Traumhaus AG als Bauträger des Bewertungsobjekts befindet sich laut Angaben des Miteigentümers und Eigenmitteilung auf ihrer Webseite seit dem 30.11.2023 in einem Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Schaden erneut im Rahmen der Gewährleistung behoben wird ist dadurch unsicher.

Für die Instandsetzung des Rohrschadens wird deshalb unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert folgende Position wertmindernd in dieser Bewertung als negativer Sonderwert ausgewiesen:

Instandsetzung Wasserschaden im Erdgeschoss pauschal ca.	-2.500,00 €
	-2.500,00 €

Innerhalb der Wohnräume ließen sich augenscheinlich an Decken vereinzelt Risse erkennen. Die Ursache ist unklar. In dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass sie auf ungleichmäßiges Setzen zurückzuführen sind. Es wird empfohlen, die Risse zu beobachten und bei weiterem Fortschreiten ggf. einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Das zu bewertende zweigeschossige Reihenmittelhaus zuzüglich Dachgeschoss und Spitzboden wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 2021 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 52 Einfamilienhäusern. An dem Reihenmittelhaus wurde Sondereigentum begründet. An einem Carportstellplatz und einen offenen PKW-Stellplatz bestehen Sondernutzungsrechte.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit Reihen- und Doppelhäusern geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb von der Stadt Groß-Gerau als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in der Stadt Groß-Gerau auf 620 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich für Wohnbauflächen in Südhessen im Mittel von 65 bis 1.045 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Preiskorrektur bei einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> mit rd. 3.222 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Südhessen unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Reihenmittelhaus mit Carportstellplatz und offenen Stellplatz bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Eigentümer nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.496 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

### **WEG Groß-Gerau, Auf die Nachtweide**

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Groß-Gerau, Auf die Nachtweide im laufenden Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 88.615,35 €.

Als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sind 9.360,00 € vorgesehen. Den Bewertungsunterlagen nach beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt auf 28.080 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 51) 104,00 €. Dies entspricht rd. 0,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Betrag ist als niedrig anzusehen. Die niedrige Höhe erklärt sich darin, dass einzelne Kostenpositionen wie u.a. die Kosten für Heizung und Warmwasser unmittelbar mit dem Versorger abgerechnet werden. Zu den größten Kostenpositionen zählen im Wirtschaftsplan die Wasser-/Abwasserkosten, die Wohngebäudeversicherung und die Verwaltergebühren.

Den Bewertungsunterlagen nach sind am Wertermittlungsstichtag keine Modernisierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahme vorgesehen, die die Erhebung einer Sonderumlage erfordern würde.

### Baubeschreibung

<b>Gründung:</b>	Bodenplatte aus Stahlbeton
<b>Konstruktion:</b>	Massivbau
<b>Fassade:</b>	weißer Rauputz
<b>Geschosse:</b>	2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss und Spitzboden
<b>Dach/-Eindeckung:</b>	Satteldach mit Pfettenkonstruktion und Betondachpfannen
<b>Treppen/Aufzüge:</b>	Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen / Aufzug nicht vorhanden
<b>Böden:</b>	Fliesenböden
<b>Wände:</b>	tragende Außenwände aus Kalksandsteinmauerwerk (d=15cm) nicht tragende Wände aus Gipsdielen
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecken
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
<b>Türen/Tore:</b>	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung
<b>Bäder/WC:</b>	1 Duschbad, 1 Dusch- und Wannenbad, separates Gäste-WC
<b>Küche:</b>	Einbauküche vorhanden
<b>Heizung/Lüftung:</b>	Fernwärme; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
<b>Warmwasser:</b>	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
<b>Abwasser:</b>	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
<b>Elektrik:</b>	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Erdgeschoss
<b>Außenanlagen:</b>	Zugänge gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Vor- und Hintergarten; Einfriedung Außenbereich; Terrasse gepflastert
<b>bes. Bauteile:</b>	Hauseingangsüberdachung

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Laut Auskunft der Eigentümer bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Das Bewertungsobjekt wird demnach von einem der beiden Eigentümer genutzt. Den Bewertungsunterlagen sind keine gegenteilige Hinweise zu entnehmen.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2020	2021	2022	2023 P	2024 P
<b>BIP-Veränderung</b>	-3,7 %	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	1,0 %
<b>Inflationsrate</b>	0,5 %	3,1 %	6,9 %	6,0 %	2,4 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,7 %
<b>Staatsschuldenquote</b>	68,7 %	69,3 %	66,4 %	65,2 %	64,1 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Deutsche Bundesbank erwartet für das vierte Quartal 2023 erneut ein leicht negatives Ergebnis. Die Abnahme ist primär auf die Schwäche der Industrie und der Bauwirtschaft zurückzuführen. Die Produktion und Nachfrage ist in beiden Sektoren gering. Die Auftragsüberhänge lösen sich auf.

Die Industrie leidet unter hohen Energiepreisen. Gestiegene Finanzierungskosten dämpfen Investitionen, insbesondere im Wohnungsbau. Laut einer Umfrage des ifo Instituts beurteilen deutsche Unternehmen die Geschäftslage im Oktober und November 2023 pessimistisch.

Positive Signale sind beim privaten Konsum erkennbar. Die Ausgaben im Einzelhandel und Kfz erhöhten sich im Oktober 2023. Bei einer abnehmenden Inflation steigen die Löhne. Der Arbeitsmarkt erweist sich weiterhin als stabil. Der private Konsum dürfte sich im laufenden Quartal erholen und den konsumnahen Dienstleistungssektor stützen.

Vor diesem Hintergrund erwartet die Deutsche Bundesbank für das erste Quartal 2024 beim BIP eine positive Performance.

Die preis- und saisonbereinigten Umsätze des Einzelhandels lagen im Oktober 2023 jeweils über den Vormonats- und Vorjahreswert. Die Einzelhändler beurteilen laut einer Erhebung des ifo Instituts die wirtschaftliche Situation weniger pessimistisch.

Die Beschäftigung entwickelte sich zuletzt trotz der abnehmenden Wirtschaftsleistung positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich im Oktober 2023 gegenüber dem Vormonat saisonbereinigt um 15.000 Personen. Im Sommer stagnierte die Zahl der Erwerbstätigen.

Beim Beschäftigungsbarometer der gewerblichen Wirtschaft des ifo Instituts deutet sich eine Bodenbildung im leicht negativen Bereich an. Mit Blick auf die Gesamtwirtschaft ist der Ausblick unverändert neutral.

Die Zahl der Erwerbslosen nahm im November 2023 saisonbereinigt um 22.000 auf rd. 2,7 Mio. zu. Die Arbeitslosenquote pendelt sich dadurch bei 5,9 % ein.

Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen Monaten angesichts der schwachen Konjunktur und der hohen Anzahl von Zuwandern angestiegen. Es wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote in den folgenden Monaten weiter zunimmt.

Die Rohstoffpreise für Energie haben zuletzt merklich abgenommen. Der Markt spekuliert über eine Abnahme der künftigen Ölnachfrage. Die Bedenken über eine regionale Ausweitung des Nah-Ost Konflikts haben sich zuletzt entspannt. Die Marktteilnehmer erwarten nicht, dass alle Opec-Länder die beschlossenen Förderkürzungen vollständig umsetzen.

Die europäischen Gas- und Strompreise haben ebenfalls abgenommen. Die Gaslieferungen nach Europa haben sich bei gut gefüllten Gasspeicher insgesamt stabilisiert. Die Witterungslage ist zudem bislang günstig.

Vor dem Hintergrund gesunkener Energiepreise hat die Inflation weiter abgenommen. Der harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) ist im November 2023 gegenüber dem Vormonat um weitere 20 Basispunkte gesunken und beläuft sich auf 2,3 %. Die HVPI Kernrate pendelt sich bei 3,5 % ein.

Die Deutsche Bundesbank erwartet für Dezember 2023 wieder einen Anstieg der Inflation auf über 4 %. Im Dezember 2022 wurden staatliche Soforthilfen zur Abmilderung der Gas- und Fernwärmezahlungen gewährt.

#### 4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Groß-Gerau profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Großstädten im Umland wohnhaft zu werden. Groß-Gerau gehört zum südwestlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge nicht weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Groß-Gerau recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>Immobilien Scout</b>			
Groß-Gerau	Q4 2023	9,90 - 13,68 €/m <sup>2</sup>	10,18 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Kreis Groß-Gerau	Q4 2023	10,44 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Groß-Gerau	Q4 2023	10,49 - 15,02 €/m <sup>2</sup>	11,35 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete EFH
Kreis Groß-Gerau	Q4 2023	11,57 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Groß-Gerau	2023	8,61 - 13,59 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 10,68 €/m <sup>2</sup>
Groß-Gerau	2023	10,80 - 14,52 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 12,66 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Groß-Gerau	2024	12,41 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Groß-Gerau	2024	13,99 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Groß-Gerau	2023	9,10 - 15,30 €/m <sup>2</sup>	12,30 Ø-Miete
Groß-Gerau	2023	11,80 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Groß-Gerau	2024	9,36 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Groß-Gerau	2024	10,71 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Groß-Gerau	2024	12,16 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
<b>Capital Compass</b>			
Groß-Gerau	2016	8,25 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Groß-Gerau	2016	9,63 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Groß-Gerau	2016	8,48 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Groß-Gerau	2016	9,40 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	19,00 €	14,80 €	12,70 €	10,60 €
	gut	17,00 €	13,60 €	11,50 €	9,40 €
	mittel	16,00 €	12,40 €	10,90 €	8,70 €
	einfach	15,10 €	12,00 €	10,40 €	8,40 €

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Objektzustand: gut  
 Stand: 08/2023  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Groß-Gerau verfügt über keinen Mietspiegel.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in Groß-Gerau und Umgebung bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Doppelhaushälfte Groß-Gerau	Datum: 09.02.2024 Zimmer: 6 Wohnfläche: 100,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.500,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 15,00 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 351 m <sup>2</sup> Baujahr: k.A. Modernisierung: - inkl. 4 Garagen
freist. Einfamilienhaus Groß-Gerau	Datum: 09.02.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 147,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.740,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,84 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 598 m <sup>2</sup> Baujahr: 1971 Modernisierung: 2024 inkl. 1 Garage
freist. Einfamilienhaus Riedstadt	Datum: 09.02.2024 Zimmer: 7 Wohnfläche: 150,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 2.350,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 15,67 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 270 m <sup>2</sup> Baujahr: 1996 Modernisierung: - inkl. 1 Garage

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2022 rd. 1 Mrd. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2021 mit rd. 700 Mio. € eine Steigerung von rd. 43 %.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1960 bis 2023, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m <sup>2</sup>	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Anzahl KV
Groß-Gerau	505,00	265,00	1992	135,00	3.496,00	35

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Landkreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	6.225,00 €	5.855,00 €	5.610,00 €	5.275,00 €
	gut	5.480,00 €	5.155,00 €	4.940,00 €	4.635,00 €
	mittel	4.955,00 €	4.680,00 €	4.465,00 €	4.200,00 €
	einfach	4.910,00 €	4.630,00 €	4.430,00 €	4.170,00 €

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Geschossflächenzahl: 0,6  
 Objektzustand: gut  
 Stand: 08/2023  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 09.02.204 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt bzw. im Landkreis Groß-Gerau auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q4 2019	Q4 2023	+/- %
Groß-Gerau	2.958,00 €	3.582,00 €	21,10%
Landkreis Groß-Gerau	3.096,00 €	3.700,00 €	19,51%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch auführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenmittelhaus Groß-Gerau	Datum: 09.02.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 129,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 445.000 € Wohnflächenpreis: 3.450 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 144 m <sup>2</sup> Baujahr: 1990 Modernisierung: - inkl. 2 PKW-Stellplätze
Reihenmittelhaus Groß-Gerau	Datum: 09.02.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 121,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 458.000 € Wohnflächenpreis: 3.785 €/m <sup>2</sup>	3 Etagen Grundstück: 127 m <sup>2</sup> Baujahr: 1995 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
Reihenendhaus Groß-Gerau	Datum: 09.02.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 117,45 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 720.000 € Wohnflächenpreis: 6.130 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 604 m <sup>2</sup> Baujahr: 2019 Modernisierung: - inkl. 1 PKW-Stellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Carport	Stellplatz
Erstverkauf	12.000,00 €	7.500,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	8.000,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2023; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.12.2023; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Dezember 2023; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 09.02.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 09.02.2024; Immobilienscout24.de Datenabruf am 09.02.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 09.02.2024; Engel & Völkers, Engelvoelkers.com Datenabruf am 09.02.2024; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 09.02.2024; Immoportal, Immoportal.de Datenabruf am 09.02.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2023; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 09.02.2024

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Reihenmittelhaus mit Carport und Stellplatz. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV bzw. der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit einer hohen Vergleichbarkeit handelt, haben der Sach- und Ertragswert jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 625 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Groß-Gerau
Gemarkung:	Dornheim
Zone:	5
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	625 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

12.272 m <sup>2</sup>	x	625 €/m <sup>2</sup>	=	7.670.000 €
1 / 52 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	147.500 €
Rundungsbetrag		(0,01 %)		500 €
<b>Bodenwert</b>		rund		<b>148.000 €</b>

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Groß-Gerau	Groß-Gerau
Jahrgang:	2020 bis 2023	23.01.2024
Gebäudetypen:	Reihenmittelhaus (WEG)	Reihenmittelhaus (WEG)
Baujahr:	2020 bis 2021	ca. 2021
Mietfläche:	keine Einschränkung	142,14 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	12.272 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	unvermietet	unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 12 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	384.500 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.727 €/m <sup>2</sup>
2	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	377.499 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.677 €/m <sup>2</sup>
3	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	377.499 €	2021	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.677 €/m <sup>2</sup>
4	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	384.500 €	2021	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.727 €/m <sup>2</sup>
5	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	384.500 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.727 €/m <sup>2</sup>
6	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	367.500 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.606 €/m <sup>2</sup>
7	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	377.499 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.677 €/m <sup>2</sup>
8	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	367.500 €	2021	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.606 €/m <sup>2</sup>
9	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	379.500 €	2021	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.691 €/m <sup>2</sup>
10	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	373.000 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.645 €/m <sup>2</sup>
11	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	373.000 €	2020	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.645 €/m <sup>2</sup>
12	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	354.000 €	2021	12.272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.511 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	354.000 €	2020	12272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.511 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	384.500 €	2021	12272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.727 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	30.500 €	1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	216 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	375.041 €	2020	12272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.660 €/m <sup>2</sup>
	Median	377.499 €	2020	12272 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2.677 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis zum 3. Quartal 2023 wider.

<b>Eigenheime</b> (Stand 11/2023 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	-----	-----
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.727 €/m <sup>2</sup>	25.02.20 1,20	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.272 €/m <sup>2</sup>
2	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.677 €/m <sup>2</sup>	08.05.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.132 €/m <sup>2</sup>
3	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.677 €/m <sup>2</sup>	16.04.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.132 €/m <sup>2</sup>
4	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.727 €/m <sup>2</sup>	16.04.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.191 €/m <sup>2</sup>
5	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.727 €/m <sup>2</sup>	07.04.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.191 €/m <sup>2</sup>
6	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.606 €/m <sup>2</sup>	03.04.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.049 €/m <sup>2</sup>
7	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.677 €/m <sup>2</sup>	27.04.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.132 €/m <sup>2</sup>
8	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.606 €/m <sup>2</sup>	25.02.20 1,20	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.127 €/m <sup>2</sup>
9	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.691 €/m <sup>2</sup>	21.07.20 1,15	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.095 €/m <sup>2</sup>
10	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.645 €/m <sup>2</sup>	25.02.20 1,20	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.174 €/m <sup>2</sup>
11	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.645 €/m <sup>2</sup>	31.03.20 1,20	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	3.174 €/m <sup>2</sup>
12	Alte Darmstädter Straße, Groß-Gerau	2.511 €/m <sup>2</sup>	02.04.20 1,17	430 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	2.938 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	2.511 €/m <sup>2</sup>				2.938 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	2.727 €/m <sup>2</sup>				3.272 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	216 €				334 €/m <sup>2</sup>
	Median	2.677 €/m <sup>2</sup>				3.132 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	63 €				83 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	2,37%				2,65%
	Durchschnitt	2.660 €/m <sup>2</sup>				3.134 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	2.597 €				3.051 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	2.723 €				3.217 €/m <sup>2</sup>

### Vergleichswert des Sondereigentums

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.134 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.938 €/m<sup>2</sup> bis 3.272 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		3.134,00 €/m <sup>2</sup>
x rd. 142,14 m <sup>2</sup> Wohnfläche		445.466,76 €
	rd.	<u>445.000,00 €</u>
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		500,00 €
Carport-Stellplatz pauschal		7.500,00 €
PKW-Stellplatz pauschal		5.000,00 €
Vergleichswert des Sondereigentums		<u>458.000,00 €</u>
Rundungsbetrag (0,00 %)		0 €
<b>Vergleichswert des Sondereigentums</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>458.000,00 €</u></u></b>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		3.131 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		3.222 €/m <sup>2</sup>

## 5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

### 5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Reihenmittelhäuser mit einem Erd- und Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 635 bis 1.215 €/m<sup>2</sup> BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.



**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände- und türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität mit 898 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2015 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2015 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2015=100, Q4 2023, Wohngebäude:	161,3
- Baupreisindex 2015=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:	90,1
161,3 / 90,1 x 100 =	179,0

Der umbasierte Baupreisindex 2015 = 100 für das 4. Quartal 2023 beträgt somit 179 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
RMH	182 m <sup>2</sup>	898 €/m <sup>2</sup>	179,0	17,00%	292.550,44 €
<b>Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen</b>					<b>292.550,44 €</b>

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 292.550,44 € ermittelt. Dies entspricht auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 182 m<sup>2</sup>) rd. 1.607 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

#### 5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.: 2021	Modernisierung: keine
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	67 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	3 Jahre
Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit:	2021

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		292.550,44 €
zzgl. Hauseingangstrepfen		750,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung		750,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>294.050,44 €</u>
Neuherstellungskosten	<b>rd.</b>	<b><u><u>294.000,00 €</u></u></b>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 4,00 %.

Neuherstellungskosten		294.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	4,00 %	<u>-11.760,00 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten		<u>282.240,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		282.240,00 €
Rundungsbetrag		<u>-240,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>282.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	14.100,00 €
Rundungsbetrag		<u>-100,00 €</u>
<b>Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>14.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		282.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>14.000,00 €</u>
		296.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>296.000,00 €</u></u></b>

#### 5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	148.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	296.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd. 444.000,00 €</b>

#### 5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 keine Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser abgeleitet, die nach WEG aufgeteilt sind.

Eine Untersuchung nach Unterschieden bei den Wohnflächenpreisen von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften im Wohnungseigentum nach WEG und im Realeigentum hat keine signifikanten Abweichungen feststellen können. Aus diesem Grund wird in dieser Bewertung der Sachwertfaktor für Realeigentum verwendet.

Dem Immobilienmarktbericht 2023 sind Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser zu entnehmen. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 450.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 600 bis 699 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,44. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,22.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,05 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt ohne Berücksichtigung der Sonderwerte mit rd. 3.280 €/m<sup>2</sup> Mietfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Reihenmittelhäuser belief sich beim aufgeführten Sachwertfaktor bei einer Spanne von 2.320 bis 4.770 €/m<sup>2</sup> auf 3.540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2022. Der Immobilienmarkt befindet sich am Wertermittlungsstichtag durch die Zinswende der Europäischen Zentralbank seit der zweiten Jahreshälfte 2022 in einer Korrektur.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	444.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,05	22.200,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	500,00 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	466.700,00 €
Rundungsbetrag (0,07 %)	300 €
<b>Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung</b>	<b>rd. 467.000,00 €</b>
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.280 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.285 €/m <sup>2</sup>

## 5.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

### 5.5.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Verfahrensbeteiligten vollständig von einem Miteigentümer inklusive Familie eigengenutzt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel sowie Auszug eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für das Reihenmittelhaus 11,00 €/m<sup>2</sup> und 50,00 € für das Carport bzw. 25,00 € für den Außenstellplatz in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.638,54 €.

### 5.5.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssates wie folgt angesetzt:

#### Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 344 €/WE und 45 €/STP gewählt und sind angemessen.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Reihenhaus	13,50 €/m <sup>2</sup>
Außen-STP	102,00 €/STP
Carport	102,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.122,89 € bzw. 10,8 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 393,24 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.950,13 € bzw. 15,00 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 20,76 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,73 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

### 5.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Carport und Stellplatz in durchschnittlicher Wohnlage der Stadt Groß-Gerau im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,50 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,80 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 23,95 (rd. 3.314 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 31,9 (3.890 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 26,6 bis 37,2. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2022. Der Immobilienmarkt befindet sich am Wertermittlungstichtag durch die Zinswende der Europäischen Zentralbank seit der zweiten Jahreshälfte 2022 in einer Korrektur.

### 5.5.4 Ertragswertberechnung

#### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **19.662,00 €**  
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

#### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

##### Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	344 €/WE	=	344,00 €
Außen-STP	1 STP	x	45 €/STP	=	45,00 €
Carport	1 STP	x	45 €/STP	=	45,00 €
					434,00 €

##### Instandhaltungskosten

Reihenhaus	13,50 €/m <sup>2</sup>	x	142,14 m <sup>2</sup>	=	1.918,89 €
Außen-STP	102,00 €/STP	x	1 STP	=	102,00 €
Carport	102,00 €/STP	x	1 STP	=	102,00 €
					2.122,89 €

##### Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	393,24 €
				393,24 €

##### Betriebskosten

Vollumlage		=	0,00 €
			0,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (15,00 % v. JRoE) **-2.950,13 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **16.711,87 €**

#### Bodenwertverzinsungsbetrag

3,25 % von 148.000,00 € = -4.810,00 €

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **11.901,87 €**

#### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 67 Jahre  
 Liegenschaftszinssatz: 3,25 %  
 Barwertfaktor: 27,16

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

11.901,87 € x 27,16 = 323.254,79 €

#### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 323.254,79 €

Bodenwert 148.000,00 €

471.254,79 €

Rundungsbetrag (-0,05 %) -254,79 €

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **471.000,00 €**

**Sonderwerte** **500,00 €**

Rundungsbetrag (0,11 %) 500,00 €

**Ertragswert** **472.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.314 €/m<sup>2</sup>

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 3.321 €/m<sup>2</sup>

## 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### - Sonderwert wegen Schaden

Das Bewertungsobjekt lies augenscheinlich einen wertrelevanten Schaden erkennen. Das Gäste-WC und die Diele jeweils im Erdgeschoss wiesen an den Decken bzw. Wänden getrocknete Feuchtigkeitsflecke auf. Laut mündlicher Auskunft des Miteigentümers bei der Besichtigung handelt es sich dabei um einen Rohrschaden. Dieser soll in der Vergangenheit bereits einmal im Rahmen der Gewährleistung durch den Bauträger wieder instandgesetzt worden sein und ist erneut aufgetreten.

Die tatsächlichen Kosten zur Behebung des Schadens hängen stark von den spezifischen Gegebenheiten und dem Schadensumfang ab. Ein Kostenvoranschlag liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Für die Instandsetzung des Rohrschadens wird deshalb unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert folgende Position wertmindernd in dieser Bewertung als negativer Sonderwert ausgewiesen:

Instandsetzung Wasserschaden im Erdgeschoss pauschal ca. -2.500,00 €

### - Sonderwert für besondere Einrichtungen (Zubehör)

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 11.12.2023 soll der Verkehrswert einschließlich des Werts vom mitzuversteigernden Zubehör ermittelt werden.

Einbauküche pauschal 3.000,00 €

**Sonderwert gesamt rd. 500,00 €**

## 7 Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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.“

### Verkehrswert Sondereigentum Nr. 51

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Reihenhäuser zur Eigennutzung käuflich erworben. Aufgrund der Qualität der Bewertungsdaten bildet für die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Sach- und Ertragswert stützen jeweils den Verkehrswert.

Vergleichswert	458.000,00 €
Sachwert	467.000,00 €
Ertragswert	472.000,00 €

### Verkehrswert per 23. Januar 2024

**458.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: vierhundertachtundfünfzigtausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert Sondereigentum Nr. 51

Verkehrswert/Wohnfläche	3.222 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.222 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Verkehrswert	100 : 102
Sachwert/Wohnfläche	3.285 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 103
Ertragswert/Wohnfläche	3.321 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	23,29 -fach
Bodenwertanteil	32,31 %

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baujahr 2021</li> <li>- KfW 55 Effizienzhaus</li> <li>- mit Ausnahme des Wasserschadens im Erdgeschoss weitestgehend neuwertiger Zustand</li> <li>- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- leicht überdurchschnittliche Kaufkraft</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Groß-Gerau</li> <li>- hohes Immobilienpreisniveau in Groß-Gerau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondereigentum nach WEG</li> <li>- kein Keller</li> <li>- Wohngebiet entlang einer Bahntrasse</li> <li>- negative Bevölkerungsprognose</li> <li>- leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten</li> <li>- Mietsteigerungspotential</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gestiegene Bauzinsen</li> <li>- gestiegene Energiekosten</li> <li>- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li> <li>- Marktumschwung sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien</li> </ul>

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung von einem der beiden Miteigentümer eigengenutzt.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist ein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

### - Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

### - Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Den Eigentümern ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

### - Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Aufgrund eines Bodendenkmals wurden die Einfamilienhäuser der WEG ohne Unterkellerung errichtet.

### - Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

### - Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

**Ertrags- und Flächenaufstellung**

Zinssatz Overrent	3,25 %
Zinssatz Underrent	3,25 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

fl. Nr.	Nutzflächen	Miete	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>In Anlehnung an die Angaben der Auftraggebern</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich						
1	Eigennutzer	Reihenhaus	EG-DG	EG	142,14	V	100,0 %	11,00	132,00	18.762,48	132,00	132,00	18.762,48	0,00					0,00
2	Eigennutzer	Carport	EG	EG	1	V	0,0 %	50,00	600,00	600,00	50,00	600,00	600,00	0,00					0,00
3	Eigennutzer	Außenstellplatz	EG	EG	1	V	0,0 %	25,00	300,00	300,00	25,00	300,00	300,00	0,00					0,00
<b>Gesamt</b>																			

\* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

	vermietet inklusive Leerstand	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.			
<b>Gesamt</b>	142,14	18.762,48	18.762,48	18.762,48	18.762,48
<b>Gesamt</b>	142,14	18.762,48	18.762,48	18.762,48	18.762,48

	vermietet inklusive Leerstand	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.			
<b>Gesamt</b>	2	900,00	900,00	900,00	900,00
<b>Gesamt</b>	2	900,00	900,00	900,00	900,00

	Gesamt	Gesamt
<b>Gesamt</b>	19.662,48	19.662,48

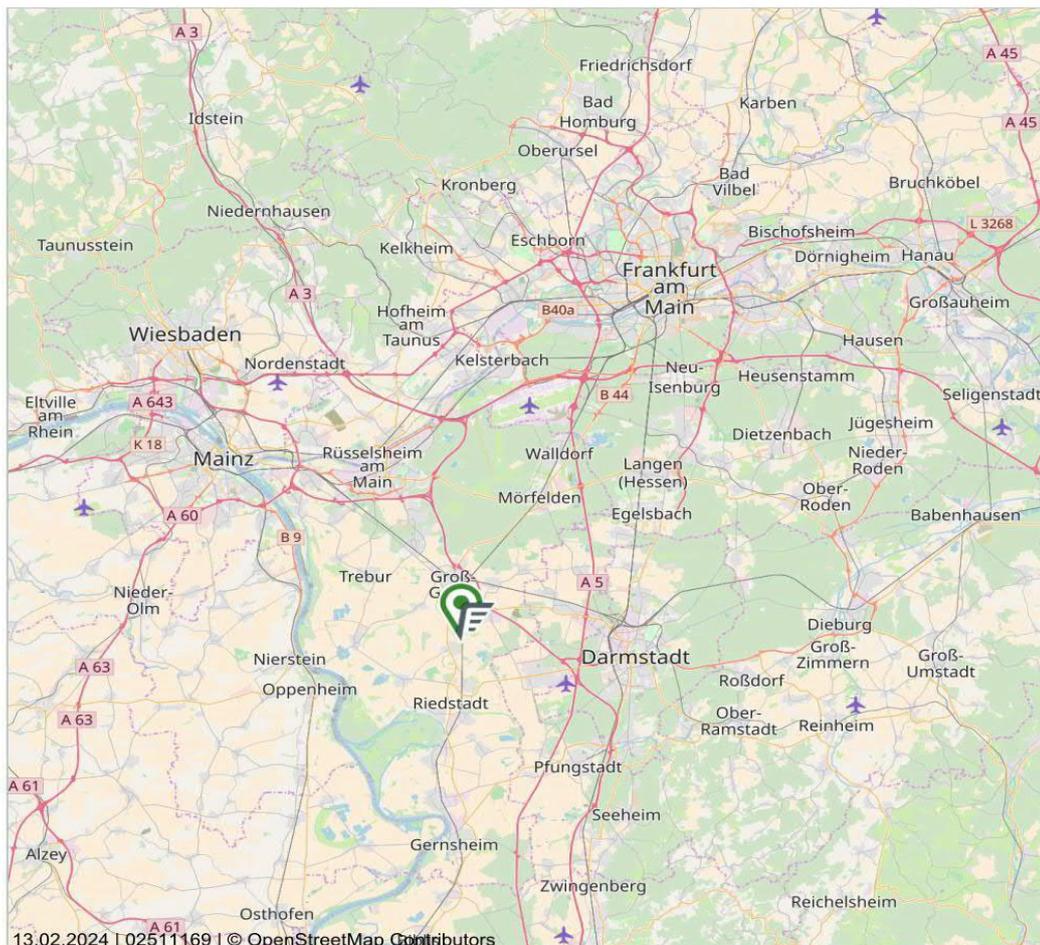
Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
<b>Gesamtbarwert der Differenzenträge:</b>	<b>0,00</b>



# Übersichtsplan

## Übersichtskarte on-geo

64521 Groß-Gerau, Rotkehlchenweg 1 A



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000  
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

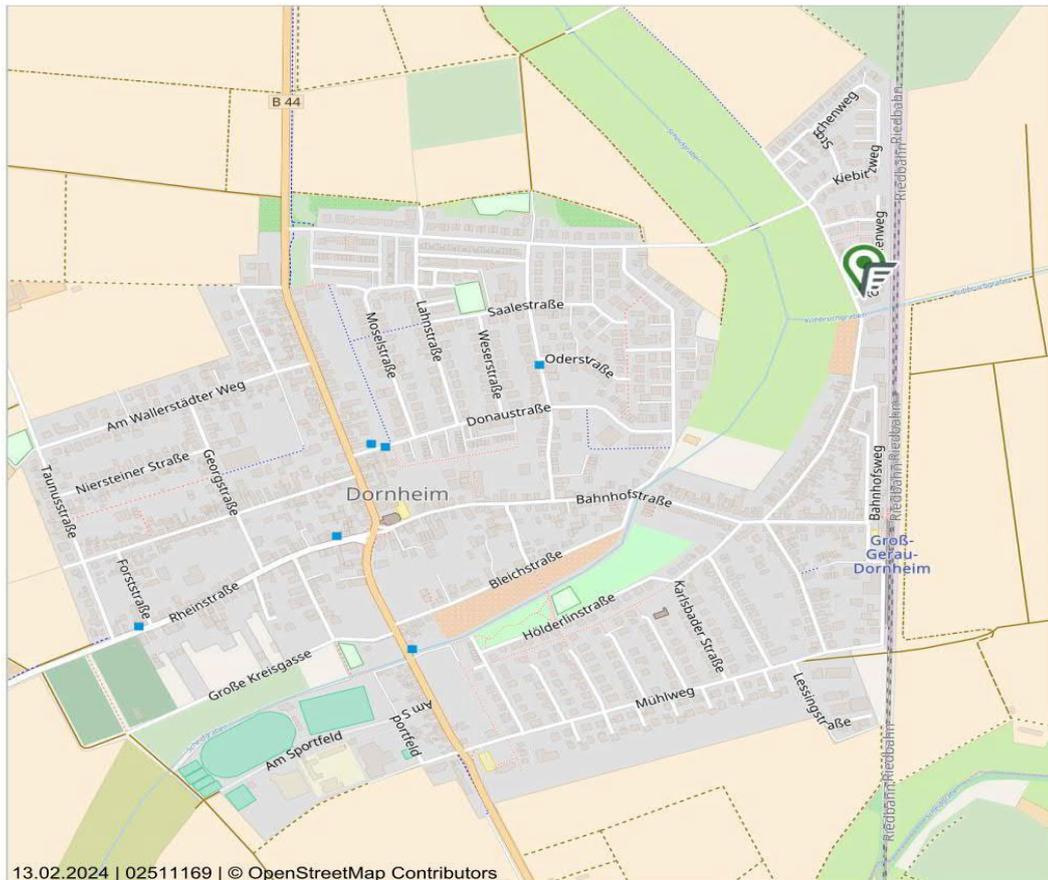
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

64521 Groß-Gerau, Rotkehlchenweg 1 A



13.02.2024 | 02511169 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02511169 vom 13.02.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.

Seite 1

## Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

64521 Groß-Gerau, Rotkehlchenweg 1 A



OrthoFoto GeoPort (Luftbild) 1:1.000  
Kartenanlage 2023-1-1 (100%)



Das OrthoFoto (Luftbild) ist eine georeferenzierte Aufnahme der Erdoberfläche aus der Luft, die durch eine orthorektifizierte Projektion in ein bestimmtes Koordinatensystem überführt wurde. Die Orthorektifizierung ist ein Prozess, bei dem die Verzerrungen durch die Erdoberfläche und die Atmosphäre korrigiert werden, um eine genaue Darstellung der Erdoberfläche zu erreichen. Die Orthorektifizierung ist ein wichtiger Schritt bei der Erstellung von OrthoFotos, um die Genauigkeit der Abbildung zu gewährleisten. Die Orthorektifizierung ist ein wichtiger Schritt bei der Erstellung von OrthoFotos, um die Genauigkeit der Abbildung zu gewährleisten.



Das OrthoFoto (Luftbild) ist eine georeferenzierte Aufnahme der Erdoberfläche aus der Luft, die durch eine orthorektifizierte Projektion in ein bestimmtes Koordinatensystem überführt wurde. Die Orthorektifizierung ist ein Prozess, bei dem die Verzerrungen durch die Erdoberfläche und die Atmosphäre korrigiert werden, um eine genaue Darstellung der Erdoberfläche zu erreichen. Die Orthorektifizierung ist ein wichtiger Schritt bei der Erstellung von OrthoFotos, um die Genauigkeit der Abbildung zu gewährleisten.

Seite 1

## Flurkarte

### Liegenschaftskarte Hessen

64521 Groß-Gerau, Rotkehlchenweg 1 A



13.02.2024 | 02511169 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

#### Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

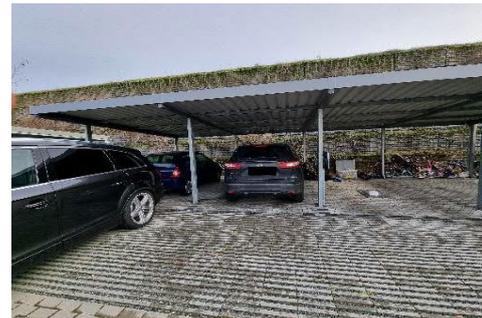
#### Datenquelle

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





**Fotos**



## Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

## Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.