Aktenzeichen:	**24 K 45/25**

Ronny Kazyska

Verkehrswertgutachten

für das

Amtsgericht Groß-Gerau

Auftrag:	**Verkehrswertgutachten**
Objektart:	Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten
Anschrift:	Treburer Straße 43 D-64546 Mörfelden-Walldorf
Qualitätsstichtag:	28. April 2026
Wertermittlungsstichtag:	28. April 2026
besichtigt durch:	Herr Ronny Kazyska



am: 28.04.2026

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 28.04.2026
Vergleichswert	570.000 €
Sachwert	548.000 €
Ertragswert	553.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	**570.000 €**

Frankfurt am Main, den 16.07.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

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

b.v.s Sachverständige — Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

izert

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

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. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundrisse
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 45/25 vom 30.03.2026
- Grundbuchauszug Blatt 4843 vom 08.09.2025 des Grundbuchs von Walldorf / Amtsgericht Groß-Gerau

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

- Bauplan des ursprünglichen Doppelwohnhauses aus dem Jahr 1953
- Gebrauchsabnahmeschein vom 24.06.1954 für das ursprüngliche Wohngebäude
- Bauschein Nr. B 670/62 vom 23.05.1962 für die Erweiterung des Wohnhauses und die Errichtung eines Nebengebäudes
- Nachtragsgenehmigung vom 27.06.1962 über die Grundstückseinfriedung
- Rohbau-Abnahmeschein vom 18.11.1963 über die am 05.11.1963 durchgeführte Rohbauabnahme
- Nachtragsgenehmigung vom 02.04.1968 für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Brennstofflagerung
- Gebrauchsabnahmeschein vom 24.11.1967 über die am 15.11.1967 durchgeführte Gebrauchsabnahme
- weitere Gebrauchsabnahmeunterlagen von der Bauaufsicht aus den Jahren 1970 bis 1977 zu wiederholten Überprüfungen und Beanstandungen des Erweiterungsbaus
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Grundrissen vom 19.10.2016
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.07.2026
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses des Landkreises Groß-Gerau vom 14.04.2026
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 14.04.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 08.07.2026

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten **Stichtag: 28.04.2026**

gewichtetes Baujahr ca.		1961	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.		1966	
Gesamtnutzungsdauer		80	
Restnutzungsdauer		20	
Grundstücksgröße rd.		443 m²	
Bruttogrundfläche (BGF) rd.		622 m²	
GRZ	GFZ	0,36	0,71
Wohnfläche ca.		224,21 m²	

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	671.000 €
Sonderwerte	-100.700 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	570.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.542 €/m²

Sachwertermittlung

Baukostenindex	193,5
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	202.000 €
Bodenwert	388.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	590.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.700 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	548.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.444 €/m²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	29.596 €	
Verwaltungskosten p.a.	367 €	1,24 %
Instandhaltungskosten p.a.	3.229 €	10,91 %
Mietausfallwagnis p.a.	592 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	4.188 €	14,15 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	18,68 €/m²	
Reinertrag p.a.	25.408 €	
Liegenschaftszinssatz	2,25 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,96	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	654.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-100.700 €	
Ertragswert rd.	553.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.466 €/m²	

Verkehrswert **570.000 €**

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 30.03.2026 mit dem Aktenzeichen 24 K 45/25 für das Amtsgericht Groß-Gerau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 28.04.2026 zugrunde gelegt. Die Ortsbesichtigung wurde ebenfalls am 28.04.2026 durchgeführt. Das Betreten des Bewertungsgrundstücks war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der Innenräume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Mitwirkung der Eigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde ebenfalls der 28.04.2026 zugrunde gelegt. Die Beschreibung des Grundstücks und der 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 28.04.2026 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.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der innere Zustand, die tatsächliche Nutzung, die technische Ausstattung, die Raumaufteilung sowie etwaige Schäden oder Mängel im Gebäudeinneren konnten nicht überprüft werden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Bewertungsunterlagen, der Bauaktenunterlagen und der Außenbesichtigung.

Soweit im Gutachten Flächen, Bauzustand, Nutzung oder Genehmigungslage zugrunde gelegt werden, erfolgt dies ausschließlich im Umfang der vorhandenen und auswertbaren Unterlagen sowie der äußerlich erkennbaren Verhältnisse. Die Bewertung stützt sich auf den anhand der Bauakte nachvollziehbaren Gebäudebestand.

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 28.04.2026 statt. Das Bewertungsobjekt war zu diesem Zeitpunkt nicht zugänglich. Die Eigentümerin hat an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen. Das Bewertungsgrundstück konnte nicht betreten werden. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und der vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska 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 08.09.2025 (letzte Änderung vom 08.09.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Groß-Gerau
Grundbuch von: Walldorf
Blatt: 4843

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Walldorf	1	236/1	Hof- und Gebäudefläche, Treburer Straße 43	443 m²
Grundstücksgröße gesamt					443 m²

Abteilung I (Eigentümer)
Laufende Nummer 2:

[redacted]

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
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

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 ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau - Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 45/25); eingetragen am 08.09.2025.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:
Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 24 K 45/25. 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 14.04.2026 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß E-Mail vom 22.06.2026 des Landesamts für Denkmalpflege in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 22.06.2026 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag 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 Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 14.04.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. 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.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan
Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Geoportal des Kreises Groß-Gerau das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbau, Bestand" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal vom Landkreis Groß-Gerau nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 "Walldorf-Nord", der am 19.10.2017 rechtsverbindlich wurde.

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

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: II
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Gebäudehöhe: max. 10,5 m
- Außenwandhöhe: max. 7,5 m
- Satteldach
- Dachneigung 30-45°

Für das gesamte Stadtgebiet von Mörfelden-Walldorf gilt die am 14.10.2022 in Kraft getretene Stellplatzsatzung. Sie enthält Vorgaben zur Anzahl, Herstellung und Beschaffenheit notwendiger Garagen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Groß-Gerau zur Verfügung gestellt. Die darin enthaltenen Bauunterlagen, Baugenehmigungen, Nachtragsgenehmigungen und Abnahmeunterlagen wurden zur Einordnung des Baujahres, der baulichen Entwicklung und der Baualtersklasse des Bewertungsobjekts ausgewertet. Eine vollständige baurechtliche Prüfung war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Nach den vorliegenden Bauaktenunterlagen wurde das Gebäude ursprünglich als Doppelwohnhaus errichtet. Dazu liegt ein Bauplan aus dem Jahr 1953 vor. Das Bewertungsobjekt betrifft die westlich gelegene Haushälfte des Doppelhauses auf dem heutigen Flurstück 236/1. Die Fertigstellung des Ursprungsbaus ist durch einen Gebrauchsabnahmeschein des Kreisausschusses des Landkreises Groß-Gerau vom 24.06.1954 dokumentiert. Das Gebäude wurde gebrauchsfertig ausgeführt. Der ursprüngliche Gebäudeteil wird deshalb nach Aktenlage dem Baujahr 1954 zugeordnet.

Für die Erweiterung des Wohnhauses und die Errichtung eines Nebengebäudes mit Garage liegt ein Bauschein Nr. B 670/62 vom 23.05.1962 vor. Die Genehmigung bezog sich auf das damalige Flurstück 236, Treburer Straße 43. Die heutige Flurstücksbezeichnung lautet nach der aktuellen Liegenschaftskarte 236/1.

Zu dem Bauvorhaben liegen Nachtragsgenehmigungen vom 27.06.1962 und vom 02.04.1968 vor. Die Nachtragsgenehmigung vom 27.06.1962 betrifft die Grundstückseinfriedung. Die Nachtragsgenehmigung vom 02.04.1968 betrifft den Einbau einer Ölheizung mit Brennstofflagerraum.

Die Rohbauabnahme wurde am 05.11.1963 durchgeführt und mit Rohbau-Abnahmeschein vom 18.11.1963 dokumentiert. Nach dem vorliegenden Rohbau-Abnahmeschein gab die Rohbauabnahme zu keinen Beanstandungen Anlass.

Die in der Bauakte enthaltenen Gebrauchsabnahmeunterlagen aus den Jahren 1967 bis 1977 enthalten wiederholt Beanstandungen, insbesondere hinsichtlich der Ölheizung bzw. des Brennstofflagerraums, der Belüftung des Heizraums sowie anzubringender Handläufe an Keller- und Geschosstreppen. Mit Schreiben vom 12.02.1978 wurde mitgeteilt, dass die beanstandeten Handläufe angebracht worden seien und die Erweiterung nach Angaben des Schreibenden bereits 1964 abgeschlossen gewesen sei. Eine abschließende Bestätigung der Bauaufsicht über die vollständige Mängelbeseitigung konnte den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Für die Wertermittlung kann kein einheitliches Baujahr nachgewiesen werden. Die Errichtung des ursprünglichen Gebäudebestands und die anschließende Erweiterung erfolgte nach Aktenlage zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Der ursprüngliche Gebäudeteil wird nach Aktenlage dem Baujahr 1954 zugeordnet. Die Erweiterung des Wohnhauses wird aufgrund der Baugenehmigung aus dem Jahr 1962, der Rohbauabnahme im Jahr 1963 und der weiteren Abnahmeunterlagen den frühen bis mittleren 1960er Jahren zugerechnet.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Der Bauakte ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreisausschusses des Landkreises Groß-Gerau vom 19.10.2016 für das Grundstück Treburer Straße 43, Flur 1, Flurstück 236/1 zu entnehmen. Die zugehörigen Aufteilungspläne wurden durch die Bauaufsicht des Landkreises Groß-Gerau geprüft und weisen zwei mit Ziffer 1 bzw. Ziffer 2 bezeichnete Wohnungen sowie mit Ziffer 3 bezeichnete, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume aus.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung dokumentiert die bauliche Abgeschlossenheit der in den Aufteilungsplänen bezeichneten Einheiten. Nach dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.09.2025 ist eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht vollzogen. Wohnungseigentum wurde demnach nicht gebildet.

Für die Wertermittlung wird deshalb nicht von rechtlich selbständigen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten ausgegangen. Bewertungsgegenstand ist das Grundstück Flurstück 236/1 mit der gesamten aufstehenden Bebauung. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die zugehörigen Aufteilungspläne werden zur Einordnung der baulichen Struktur, der vorhandenen zwei Wohneinheiten und der Flächenableitung herangezogen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einer Doppelhaushälfte 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

Nach der vorliegenden Bescheinigung der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 14.04.2026 wurden die für das Bewertungsgrundstück nach dem KAG und dem BauGB erhobenen Wasser-, Abwasser- und Erschließungsbeiträge nach Maßgabe des derzeit geltenden Ortsrechts vollständig entrichtet. Weitere beitragspflichtige Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen. Straßenbeiträge werden gegenwärtig nicht erhoben.

Für die Wertermittlung wird deshalb unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag keine offenen Erschließungsbeiträge bestehen. Sollten sich nachträglich abweichende Erkenntnisse ergeben, wäre 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 01.06.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Mörfelden-Walldorf mit ca. 31.441 Einwohnern (Stand: 31.12.2025) liegt ca. 12 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 12 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Mörfelden-Walldorf grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main und die Stadt Neu-Isenburg (Landkreis Offenbach), im Osten an die Stadt Langen und die Gemeinde Egelsbach (beide Landkreis Offenbach), im Süden an die Gemeinde Erzhausen, die Stadt Weiterstadt (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg) und die Gemeinde Büttelborn, sowie im Westen an die Stadt Groß-Gerau, die Gemeinde Nauheim und die Stadt Rüsselsheim am Main.

Die Stadt gliedert sich in die beiden Stadtteile Mörfelden und Walldorf.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2026 mit 97,3 (Bundesdurchschnitt: 100) einen unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2026 31.147 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 7,1 % im April 2026 über dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Die Gewerbestruktur von Mörfelden-Walldorf 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 Proseat GmbH & Co. KG (Automobilindustrie), GEFCO Deutschland GmbH (Transport), NCH GmbH (Chemiegroßhandel), ELCO GmbH (Heizsysteme) und die GESIPA Blindniettechnik GmbH (Blindnietindustrie).

Mörfelden-Walldorf verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 5. Die Stadt ist mit der B 44 und der B 486 gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 44 verbindet im Norden Mörfelden-Walldorf mit Frankfurt am Main bzw. im Südwesten mit Groß-Gerau. Über die B 486 besteht im Westen Anschluss nach Rüsselsheim am Main bzw. im Osten nach Langen (Hessen). Die Autobahnanschlussstelle 'Langen / Mörfelden' an der A 5 liegt östlich des Mörfelder Ortszentrums ca. 3 km entfernt.

Mörfelden-Walldorf ist mit den zwei Haltepunkten 'Mörfelden' und 'Walldorf ' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main 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 Mörfelden-Walldorf im Zeitraum von 2024 bis 2030 +1,5 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +1,6 % sowie für das Bundesland Hessen +1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	12 km	0:15 h
Darmstadt	12 km	0:15 h
Offenbach am Main	20 km	0:23 h
Mainz	33 km	0:42 h
Wiesbaden	38 km	0:36 h
Mannheim	74 km	1:05 h
Würzburg	125 km	1:15 h
München	400 km	4:00 h
Berlin	560 km	5:40 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 Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Mörfelden-Walldorf im Stadtteil Walldorf in der Treburer Straße. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Walldorfer Ortskerns in einem reinen Wohngebiet. Bei der Treburer Straße handelt es sich um eine dem Anliegerverkehr dienende Erschließungsstraße innerhalb eines wohnbaulich geprägten Umfelds. Sie geht westlich von der Farmstraße ab und mündet östlich in die Lahnstraße. Der Ortskern von Walldorf ist südlich über die Flughafenstraße erreichbar. Durch die B 44 besteht im Osten Anschluss zum südlich gelegenen Stadtteil Mörfelden bzw. im Nordosten zum Neu-Isenburger Stadtteil Zeppelinheim. Der nahegelegene internationale Flughafen Frankfurt am Main ist von Mörfelden-Walldorf über die A 5 und die K 152 erreichbar. Die B 486 führt im Westen nach Rüsselsheim am Main bzw. im Osten nach Langen (Hessen). Über die B 44 besteht im Südwesten Anschluss nach Groß-Gerau. Die L 3113 verbindet im Südosten Mörfelden-Walldorf mit dem Weiterstädter Stadtteil Gräfenhausen. Die Anbindung an die A 5 Anschlussstelle 'Langen / Mörfelden' ist östlich über die B 486 gegeben.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt stellt sich nach den vorliegenden Unterlagen als Zweifamilienhaus in Doppelhaushälftenbauweise dar. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Walldorf nördlich in einem reinen Wohngebiet. Die Stadtverwaltung im Stadtteil Walldorf ist südlich in ca. 0,6 km Entfernung vorzufinden. Mörfelden-Walldorf verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Lidl, Penny, Netto, tegut, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Penny-Discounter beim Walldorfer-Karree in ca. 0,8 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Mörfelden-Walldorf befinden sich insgesamt vier Grund- und eine weiterführende Schule (integrierte Gesamtschule mit Oberstufe). Ärzte und Apotheken sind in Walldorf ausreichend vorhanden. In Mörfelden-Walldorf existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt zur A 5 'Langen / Mörfelden' liegt ca. 6 km in südöstlicher Richtung entfernt. Der S-Bahn Haltepunkt Walldorf (Hess) liegt südöstlich ca. 1 km entfernt. Die Bushaltestellen 'Am Wildzaun' und 'Egerländer Straße' befinden sich beide in ca. 0,5 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	2 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,0 km	3 Min.
Stadtverwaltung	0,6 km	2 Min.
Ziel	**Entfernung**	**Fahrzeit**
Kreisstraße K 152	1,0 km	3 Min.
Bundesstraße B 486	5,0 km	9 Min.
Bundesstraße B 44	2,0 km	4 Min.
Autobahn A 5	6,0 km	12 Min.
Autobahn A 3	9,0 km	10 Min.
Autobahn A 67	11,0 km	15 Min.
Flughafen Frankfurt	11,0 km	14 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. Fahrtzeiten 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 Mörfelden-Walldorf 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, das 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 mit der Flurstücknummer 236/1 ist mit einem Zweifamilienhaus in Doppelhaushälftenbauweise bebaut. Im Nordosten befindet sich ein Nebengebäude. Das Bewertungsgrundstück hat einen weitgehend ebenen Verlauf und ist unregelmäßig geschnitten. Das Wohngebäude ist straßennah im südlichen Grundstücksbereich angeordnet. Aufgrund der Ausbildung als Doppelhaushälfte besteht eine bauliche Anbindung an die östlich angrenzende Haushälfte auf dem Nachbarflurstück. Der überwiegende Freiflächenanteil befindet sich nördlich bzw. rückwärtig des Gebäudes. Die westliche Grundstücksseite ist befestigt und wird augenscheinlich als PKW-Abstellfläche genutzt. Nach dem äußeren Eindruck bestehen dort Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Das Wohngebäude verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und Dachboden. Das Grundstück ist südlich über die Treburer Straße erschlossen und nach dem örtlichen Eindruck zusätzlich westlich über die Gundhofstraße zugänglich. Die südlichen, westlichen und nordwestlichen Grundstücksseiten sind abschnittsweise eingefriedet. Die Zugangs- und Zufahrtsbereiche sind offen ausgeführt. Die Hauseingänge der beiden Wohneinheiten befinden sich jeweils an der Südseite an der Treburer Straße. An der Nord- und Ostseite des Bewertungsgrundstücks liegen Wohngebäude, im Süden und Westen verlaufen die Erschließungsstraßen mit Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse, insbesondere Wasser, Strom, Kanalisation und Telekommunikation, werden nach dem äußeren Eindruck und der üblichen Erschließung der Lage unterstellt. Eine Innenbesichtigung sowie eine technische Prüfung der Hausanschlüsse erfolgten nicht.

3. Bauliche Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Bauaktenunterlagen des Landkreises Groß-Gerau sowie der am 28.04.2026 durchgeführten Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Angaben zur inneren Raumaufteilung, zur tatsächlichen Nutzung, zum Ausbauzustand, zur technischen Ausstattung sowie zu etwaigen Schäden oder Mängeln im Gebäudeinneren konnten nicht überprüft werden.

Nach den vorliegenden Bauaktenunterlagen wurde das ursprüngliche Gebäude als Doppelwohnhaus errichtet. Für den Ursprungsbau liegt ein Bauplan aus dem Jahr 1953 sowie ein Gebrauchsabnahmeschein vom 24.06.1954 vor. Das Gebäude wurde ausweislich des Gebrauchsabnahmescheins gebrauchsfertig ausgeführt. Das Bewertungsobjekt betrifft die auf dem heutigen Flurstück 236/1 gelegene Haushälfte.

Für die spätere Erweiterung des Wohnhauses und die Errichtung eines Nebengebäudes mit Garage liegt ein Bauschein Nr. B 670/62 vom 23.05.1962 vor. Die Genehmigung bezog sich auf das damalige Grundstück Treburer Straße 43, Flur 1, Flurstück 236. Nach dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das Bewertungsgrundstück als Flurstück 236/1 geführt. Die Erweiterung des Wohnhauses ist nach Aktenlage durch die Baugenehmigung aus dem Jahr 1962, die Rohbauabnahme im Jahr 1963 sowie weitere Abnahmeunterlagen dokumentiert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach den Bauaktenunterlagen und dem äußeren Eindruck um ein Zweifamilienhaus in Doppelhaushälftenbauweise. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie Untergeschoss und Dachboden. Die beiden Wohneinheiten verfügen nach den vorliegenden Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung jeweils über einen eigenen Zugang. Die Hauseingänge befinden sich an der Südseite des Gebäudes zur Treburer Straße.

Der Hauptbaukörper ist als massives Wohngebäude mit geneigtem Dach ausgebildet. Die Fassaden sind überwiegend verputzt. Der ursprüngliche Gebäudeteil weist eine hell bzw. weiß gestrichene Putzfassade auf. Der nachträgliche Erweiterungsbau ist überwiegend grün gestrichen. Der Sockelbereich ist farblich abgesetzt. Im Bereich der Eingänge und des Anbaus waren Teilbereiche mit Verkleidungen, Fliesenbelägen und Glasbausteinelementen erkennbar. Die Fenster sind nach äußerem Erscheinungsbild überwiegend als Kunststofffenster mit außenliegenden Rollläden ausgeführt. An der Fassade des Erweiterungsbaus befanden sich großformatige, teilweise verblasste Werbeelemente bzw. Beschriftungen, die auf eine frühere gewerbliche Nutzung hindeuten.

Das Dach ist als geneigtes Dach mit Dachsteindeckung ausgebildet. Im Dachbereich befinden sich Dachaufbauten bzw. Gauben sowie Dachflächenfenster. Dach- und Fassadenanschlüsse waren von außen teilweise einsehbar. Eine Begehung des Dachs sowie eine Prüfung des Dachaufbaus erfolgten nicht.

An der Südseite befinden sich zwei separate Zugänge zu den beiden Wohneinheiten. Die Hauseingänge sind jeweils über eine Außentreppe mit überdachtem Eingangsbereich erreichbar. Im Bereich der Zugänge sind Glasbausteinelemente, Fliesenbeläge, Außentreppen und Vordachkonstruktionen vorhanden.

Im rückwärtigen bzw. nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Nebengebäude. In den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahr 2016 ist in diesem Grundstücksbereich eine Garage mit 42,71 m² dargestellt. Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1962 umfasst ein Nebengebäude mit Garage. Der äußere Eindruck weicht am Wertermittlungsstichtag von einer reinen Garagennutzung ab und wirkt wie eine Nutzung als Neben-/Abstellgebäude. Eine abschließende Überprüfung der tatsächlichen Nutzung und der Übereinstimmung mit den Unterlagen aus der Bauakte ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

Die Grundstücksflächen im westlichen und südlichen Bereich sind überwiegend befestigt. Die Flächen werden nach dem äußeren Eindruck als Hoffläche und PKW-Abstellfläche genutzt. Eine baurechtliche Prüfung der Stellplatzsituation wurde nicht vorgenommen. Der Bauakte ist kein gesonderter Stellplatznachweis zu entnehmen. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit der örtlichen Stellplatzsatzung lag ebenfalls nicht vor. Stellplatzmarkierungen oder sonstige eindeutig abgegrenzte Stellplatzflächen waren bei der Außenbesichtigung nicht erkennbar. Die befestigten Grundstücksflächen werden aus diesem Grund nach dem äußeren Eindruck als vorhandene PKW-Abstellmöglichkeiten beschrieben.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt auf Grundlage der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung insgesamt ca. 224,21 m². Die Gesamtwohnfläche verteilt sich dabei auf Wohnung 1 mit ca. 118,69 m² sowie Wohnung 2 mit ca. 105,52 m² auf.

Wohnung 1 Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Wohnung 1 Nutzungsfläche	Untergeschoss und Dachboden	
	Wohnen	15,65 m²	Wohnen	15,65 m²		Abstellraum	17,42 m²
	Zimmer	17,42 m²	Zimmer	17,42 m²		Abstellraum	11,64 m²
	Küche	6,97 m²	Zimmer	11,43 m²		Abstellraum	12,34 m²
	Flur	4,09 m²	Küche	6,97 m²		Abstellraum	12,14 m²
	Bad	4,30 m²	Flur	4,10 m²		Heizung	6,97 m²
	Treppenhaus	4,60 m²	Bad	4,30 m²		Öllager	15,65 m²
	-	-	Treppenhaus	4,60 m²		Flur	8,63 m²
	-	-	Balkon	1,19 m²		Treppenhaus	8,72 m²
	-	-	-	-		Dachboden	36,43 m²
	-	-	-	-		Dachboden	15,55 m²
	Summe:	53,03 m²	Summe:	65,66 m²		Summe:	145,49 m²

Wohnung 2 Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Wohnung 2 Nutzungsfläche	Untergeschoss	
	Wohnen	11,64 m²	Wohnen	8,80 m²		Abstellraum	4,80 m²
	Essen	12,94 m²	Zimmer	8,66 m²		Abstellraum	8,87 m²
	Zimmer	12,37 m²	Zimmer	6,47 m²		Waschküche	7,10 m²
	Zimmer	9,10 m²	Küche	3,99 m²		Flur	4,26 m²
	Küche	7,25 m²	Flur	4,50 m²		Flur	8,05 m²
	Bad	3,57 m²	Bad	2,15 m²		-	-
	Flur	5,66 m²	Abstellraum	0,89 m²		-	-
	Treppenhaus	4,30 m²	Treppenhaus	3,23 m²		-	-
	-	-	-	-		-	-
	Summe:	66,83 m²	Summe:	38,69 m²		Summe:	33,08 m²

Die Balkonfläche wurde bei der Wohnflächenberechnung anteilig berücksichtigt. Zu einer möglichen Terrasse im Erdgeschoss liegen keine Informationen vor. Der rückwärtige Grundstücksbereich war bei der Außenbesichtigung nicht zugänglich.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte des Landkreises Groß-Gerau entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Angaben zur Heizungsanlage wurden von dem Eigentümer nicht bereitgestellt und konnten auch bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Informationen zu Art, Baujahr oder energetischer Effizienz der Anlage liegen nicht vor. Die energetische Qualität konnte nicht bewertet werden. Eine Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte nicht geprüft werden. Das Risiko einer veralteten Anlagentechnik wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung im pauschalen Wertabschlag 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.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Die Einschätzung des Instandhaltungszustands bezieht sich ausschließlich auf den äußeren Eindruck der baulichen Anlagen, soweit dieser im Rahmen der Außenbesichtigung einsehbar war. Angaben zum Ausbauzustand, zur technischen Ausstattung, zur Haustechnik, zu verdeckten Bauteilen sowie zu etwaigen Schäden oder Mängeln im Gebäudeinneren konnten nicht überprüft werden. Die abschließende Beurteilung des Instandhaltungszustands ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

Der Instandhaltungszustand des Wohngebäudes machte auf Basis der Außenbesichtigung unter Berücksichtigung des Baualters einen einfachen bis durchschnittlichen Eindruck. Der ursprüngliche Gebäudeteil mit weiß gestrichener Fassade und der nachträgliche Erweiterungsbau mit grün gestrichener Fassade weisen äußerlich unterschiedliche Gestaltungs- bzw. Erhaltungszustände auf. Die Fassadenflächen sind überwiegend verputzt. An einzelnen Fassadenbereichen waren alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren, Verfärbungen sowie Putz- und Oberflächenschäden erkennbar. Die frühere Werbebeschriftung bzw. Werbeanlage an der Fassade ist teilweise verblasst bzw. beschädigt. Hinweise auf über die festgestellten Auffälligkeiten hinausgehende Schäden ergaben sich in den einsehbaren Fassadenbereichen nicht. Eine nähere Prüfung der Fassadenkonstruktion und möglicher Schadensursachen war nicht möglich.

Die Fenster sind überwiegend mit außenliegenden Rollläden ausgestattet. An der westlichen Fassadenseite waren einzelne Fensterflächen abgedeckt bzw. nicht transparent ausgeführt. Der Zustand dieser Fensterflächen konnte von außen nicht näher beurteilt werden. An den übrigen einsehbaren Fenster- und Rollladenelementen waren nach äußerem Eindruck keine gravierenden Beschädigungen erkennbar. Eine technische Überprüfung der Fenster, der Dichtungen, der Rollläden sowie der energetischen Qualität erfolgte nicht.

Das Dach ist als geneigtes Dach mit Dachsteindeckung ausgebildet. Die Dachflächen waren von außen aus einsehbarer Entfernung beurteilbar. Nach äußerem Eindruck waren keine gravierenden Fehlstellen an der Dacheindeckung erkennbar. Die Dachflächen wiesen teilweise alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Eine Begehung des Dachs sowie eine Prüfung des Dachaufbaus, der Dacheindeckung, der Dachentwässerung und der Anschlüsse erfolgten nicht. Der Dämmstandard des Dachs bzw. der obersten Geschossdecke konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Die Eingangsbereiche und Außentreppen weisen nach äußerem Eindruck alters- bzw. nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Die Eingangsbereiche sind überdacht. Im Bereich der Zugänge sind Glasbausteinelemente, Fliesenbeläge, Außentreppen und Vordachkonstruktionen vorhanden. An den Außentreppen, Belägen sowie angrenzenden Mauerelementen waren nutzungsbedingte Abnutzungen, Verfärbungen und kleinere Schadstellen erkennbar. Eine nähere technische Überprüfung der Konstruktionen, Beläge, Abdichtungen und Anschlüsse war nicht möglich.

An der Nordseite des Anbaus befindet sich ein weiterer Zugang zu der Wohneinheit über eine Außentreppe. Ein Geländer war in diesem Bereich nach äußerem Eindruck nicht vorhanden. Aufgrund der Nutzung als Zugang zur Wohneinheit ist insoweit von einem Instandsetzungsbedarf auszugehen. Eine baurechtliche oder sicherheitstechnische Prüfung der Treppenanlage war nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die befestigten Grundstücksflächen im westlichen und südlichen Bereich weisen nach äußerem Eindruck nutzungs- bzw. altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Stellplatzmarkierungen oder sonstige eindeutig abgegrenzte Stellplatzflächen waren bei der Außenbesichtigung nicht erkennbar. Die Flächen werden deshalb als äußerlich erkennbare PKW-Abstellmöglichkeiten beschrieben. Die Einfriedungs- bzw. Mauerelemente weisen teilweise Verfärbungen, Rissbildungen, Abplatzungen und altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Die Briefkastenanlage befand sich in einem gealterten Zustand.

Das im rückwärtigen bzw. nordöstlichen Grundstücksbereich vorhandene Nebengebäude machte nach äußerem Eindruck einen einfachen Eindruck. An dem Nebengebäude waren alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren erkennbar. Die tatsächliche Nutzung, der Innenzustand, die bauliche Ausführung und die Übereinstimmung mit den Bauaktenunterlagen konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

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 Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die in zwei separate Wohneinheiten unterteilt ist. Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde den vorliegenden Bauaktenunterlagen zufolge im Jahr 1954 fertiggestellt. Die Erweiterung des Wohnhauses wurde im Jahr 1962 genehmigt. Die Rohbauabnahme erfolgte im Jahr 1963. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Bruttogrundflächenanteile wurde für das Gesamtgebäude ein gewichtetes Baujahr von 1961 abgeleitet. Das Wohngebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden. Die beiden Wohneinheiten verfügen über separate Zugänge und Treppenbereiche. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 224,21 m² Wohnfläche. Davon entfallen ca. 118,69 m² Wohnfläche auf die Wohnung 1 und ca. 105,52 m² Wohnfläche auf die Wohnung 2.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Der innere Zustand, die Ausstattung, der Modernisierungsstand sowie die Beschaffenheit der technischen Gebäudeausrüstung konnten nicht überprüft werden. Nach dem äußeren Erscheinungsbild weist das Gebäude einen einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungs- bzw. Erhaltungszustand mit einzelnen alters- und instandhaltungsbedingten Auffälligkeiten auf. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Nebengebäude, das in den vorliegenden Planunterlagen als Garage dargestellt ist. Die tatsächliche Nutzung, der innere Zustand sowie die Übereinstimmung der vorhandenen Ausführung mit den genehmigten Unterlagen konnten nicht abschließend festgestellt werden.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Lage im Stadtteil Walldorf der Stadt Mörfelden-Walldorf profitiert von der Einbindung in das wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiet sowie von der räumlichen Nähe zu den Arbeitsmarktzentren Frankfurt am Main und Darmstadt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts wird innerhalb der Stadt Mörfelden-Walldorf als überdurchschnittlich beurteilt. Den generalisierten Bodenrichtwerten zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Mörfelden-Walldorf auf 787 €/m². Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Mörfelden-Walldorf für Wohnbebauungen im Mittel von 700 bis 950 €/m².

Nach Auskunft einer beim Ortstermin angetroffenen Bewohnerin sind beide Wohneinheiten vermietet. Mietverträge, Mietaufstellungen oder sonstige Nachweise zu den bestehenden Mietverhältnissen liegen nicht vor. Die tatsächlichen Miethöhen und die weiteren mietvertraglichen Konditionen sind nicht bekannt. Für das Ertragswertverfahren wurden aus diesem Grund marktüblich erzielbare Mieten zugrunde gelegt. Eine Eigennutzung durch die Eigentümerin ist auf Grundlage der vorliegenden Aktenlage nicht ersichtlich.

Der abgeleitete Verkehrswert des Bewertungsobjekts entspricht bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 224,21 m² rd. 2.542 €/m² Wohnfläche. Im Vergleich zu den im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Südhessen veröffentlichten Vergleichswerten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Mörfelden-Walldorf ist dieser Wert als unterdurchschnittlich einzuordnen. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2026 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Mörfelden-Walldorf einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.350 €/m² Wohnfläche ermittelt. Bei der Wertableitung wurden insbesondere das fortgeschrittene Gebäudealter, der äußerlich erkennbare Instandhaltungszustand, die fehlende Innenbesichtigung, die unbekannten mietvertraglichen Verhältnisse sowie die eingeschränkte Überprüfbarkeit des Nebengebäudes berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Angaben zur Gründung des ursprünglichen Gebäudeteils sind den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen; für den Anbau enthält die Baubeschreibung aus der Bauakte die Angabe Streifenfundament
Konstruktion:	massive Bauweise gemäß Bauakte und äußerem Erscheinungsbild; Mauerwerksbauweise des Anbaus gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; ursprünglicher Gebäudeteil als Doppelhaushälfte, Erweiterungsbau nach Bauakte und äußerem Erscheinungsbild
Fassade:	verputzte Außenfassaden gemäß äußerem Erscheinungsbild; ursprünglicher Gebäudeteil mit weiß gestrichener Fassade; nachträglicher Erweiterungsbau mit grün gestrichener Fassade; Sockelbereich farblich abgesetzt gemäß äußerem Erscheinungsbild; Teilbereiche mit Glasbausteinelementen, Verkleidungen und Fliesenbelägen im Bereich der Eingänge gemäß äußerem Erscheinungsbild
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden gemäß Bauakte bzw. Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung; tatsächliche Nutzung und Ausführung wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Dach/-Eindeckung:	geneigtes Dach mit Dachsteindeckung gemäß äußerem Erscheinungsbild; Dachaufbauten bzw. Gauben und Dachflächenfenster gemäß äußerem Erscheinungsbild vorhanden; Dachaufbau, Dachentwässerung, Anschlüsse und Dämmstandard nicht überprüfbar
Treppen/Aufzüge:	Außentreppen zu den Hauseingängen gemäß äußerem Erscheinungsbild; massive Kellertreppe, Holztreppe und Einschubtreppe zum Dachgeschoss gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; innenliegende Treppen gemäß Aufteilungsplänen vorhanden, tatsächliche Ausführung und Zustand wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar; Personenaufzug nach Bauakte und äußerem Erscheinungsbild nicht vorhanden
Böden:	Innenbeläge nicht feststellbar; befestigte Außenflächen im südlichen und westlichen Grundstücksbereich gemäß äußerem Erscheinungsbild; Eingangsbereiche teilweise mit Fliesen- bzw. Plattenbelägen gemäß äußerem Erscheinungsbild
Wände:	Außenwände, Innenwände und Wohnungstrennwände aus Mauerwerk für den Anbau gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; Außenwände in massiver Bauweise mit verputzten Fassadenflächen gemäß äußerem Erscheinungsbild; Innenwände und tatsächliche Wandaufbauten wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Decken:	keine belastbaren Angaben zur Art und Ausführung der Deckenkonstruktionen in den vorliegenden Bewertungsunterlagen; wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Fenster:	Holzfenster gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; überwiegend weiße Kunststofffenster mit außenliegenden Rollläden gemäß äußerem Erscheinungsbild; einzelne Fensterflächen an der westlichen Fassadenseite abgedeckt bzw. nicht transparent ausgeführt; Art der Verglasung, energetische Qualität und technischer Zustand nicht überprüfbar

Türen/Tore:	Holztüren gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; Hauseingänge an der Südseite nach äußerem Erscheinungsbild erkennbar; tatsächliche Ausführung, Materialität und Zustand der Türen und Tore wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Bäder/WC:	sanitäre Anlagen bzw. Baderäume gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte und Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden; tatsächliche Ausstattung, Ausführung und Zustand wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Küche:	Küchen in den Wohneinheiten gemäß Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden; tatsächliche Ausstattung, Ausführung und Zustand wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Heizung/Lüftung:	Sammelheizung bzw. Hausheizung mit Öl als Brennstoff gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; heutige Heizungsart, technischer Zustand, Funktionsfähigkeit und etwaige zwischenzeitliche Erneuerungen wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar; natürliche Lüftung über Fenster anzunehmen; technische Lüftungsanlagen nicht überprüfbar
Warmwasser:	keine belastbaren Angaben zur Warmwasserversorgung in den vorliegenden Bewertungsunterlagen; wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Abwasser:	Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz bzw. Hausanschlussleitung für Schmutzwasser gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte; Anschluss an die öffentliche Kanalisation aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorliegenden Unterlagen anzunehmen; technische Überprüfung der Entwässerungsanlagen nicht erfolgt
Elektrik:	elektrische Anlagen gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte vorhanden; Anschluss an die öffentliche Stromversorgung aufgrund der innerörtlichen Lage und des äußeren Erscheinungsbilds anzunehmen; Inneninstallation, technischer Zustand und Leistungsfähigkeit nicht überprüfbar
Außenanlagen:	Einfriedung gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte vorgesehen; nach äußerem Erscheinungsbild sind niedrige Grundstücksmauern und Mauerelemente vorhanden; befestigte Grundstücksflächen im südlichen und westlichen Bereich; Nutzung als Hoffläche und PKW-Abstellfläche nach äußerem Eindruck; Stellplatzmarkierungen oder eindeutig abgegrenzte Stellplatzflächen bei der Außenbesichtigung nicht erkennbar; kleinere Garten-/Freiflächen vorhanden
bes. Bauteile:	überdachte Eingangsbereiche mit Außentreppen und Vordachkonstruktionen gemäß äußerem Erscheinungsbild; an der Nordseite des Anbaus weiterer Zugang zur Wohneinheit mit Außentreppe; Nebengebäude bzw. Garage gemäß Baugenehmigung und Baubeschreibung aus der Bauakte; Garage mit 42,71 m² gemäß Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung; heutige Nutzung, bauliche Ausführung und Übereinstimmung mit den Bauaktenunterlagen wegen fehlender Innenbesichtigung nicht abschließend überprüfbar
bes. Einrichtungen:	keine besonderen technischen Einrichtungen nach äußerem Erscheinungsbild feststellbar; Innenräume und technische Anlagen wegen fehlender Innenbesichtigung nicht überprüfbar

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen sind keine Mietverträge, Mietaufstellungen oder sonstigen Angaben zu bestehenden Miet- oder Nutzungsverhältnissen zu entnehmen. Beim Ortstermin wurde durch eine Bewohnerin mitgeteilt, dass beide Wohneinheiten vermietet seien. Eine Überprüfung dieser Angabe war anhand von Mietverträgen, Zahlungsnachweisen oder sonstigen Unterlagen nicht möglich.

Nach dem vorliegenden Gerichtsbeschluss ist die Eigentümerin nicht unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. Eine Eigennutzung durch die Eigentümerin ist auf Basis der Aktenlage nicht ersichtlich. Für die Wertermittlung wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse von einer Fremdnutzung der beiden Wohneinheiten ausgegangen. Die Konditionen der Mietverträge sind nicht bekannt. Soweit Erträge berücksichtigt werden, erfolgt dies wegen fehlender vorliegender Mietunterlagen auf Grundlage marktüblicher Ansätze.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
BIP-Veränderung	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,8 %	1,2 %
Inflationsrate	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,5 %	2,4 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,3 %	6,0 %
Staatsschuldenquote	62,3 %	62,2 %	63,5 %	65,2 %	67,0 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE) P: Prognose

Der Einschätzung der Deutschen Bundesbank zufolge stagniert die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn 2026. Nach dem Wachstum im Vorquartal bleibt das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2026 voraussichtlich unverändert. Die Industrie verzeichnet weiterhin eine geringe Auslastung und schwache internationale Wettbewerbsfähigkeit. Investitionen und Exporte bleiben schwach.

Staatliche Ausgaben, vor allem im Verteidigungsbereich, könnten die Wirtschaft später beleben. Kurzfristig ist kaum mit höheren Produktionszahlen zu rechnen. Die Bauwirtschaft wird durch steigende Nachfrage im Wohnungsbau und Tiefbau gestützt. Der Jahresbeginn 2026 wurde durch ungünstige Witterungsbedingungen im Januar und Februar gebremst.

Der Konflikt im Nahen Osten belastet zusätzlich die Wirtschaft. Höhere Energiepreise und Unsicherheit könnten Unternehmen und Haushalte beeinträchtigen. Wie sich die Wirtschaft weiterentwickelt, hängt stark von Dauer und Folgen des Konflikts ab.

Die Industrieproduktion sank im Januar 2026 gegenüber dem Vormonat und dem Vorquartal. Viele Industriebereiche verzeichneten Rückgänge. Grund hierfür könnten unter anderem die zahlreichen Brückentage zu Jahresbeginn sein. Die Rüstungsindustrie bildete eine Ausnahme. Die Herstellung von Waffen und Munition nahm deutlich zu. Ursache sind hohe Auftragsbestände aus den vergangenen Jahren. Die Großaufträge von Ende 2025 wirken sich aufgrund der gestiegenen Reichweite der Auftragsbestände erst später stärker auf die Produktion aus. Ausschlaggebend wird sein, wie schnell die Rüstungsindustrie ihre Kapazitäten ausweiten kann.

Die preisbereinigten Industrieumsätze entwickelten sich im Januar 2026 positiver als die Produktion. Sie stiegen gegenüber dem Vormonat und im Vergleich zum Vorquartal. Da die Entwicklung der beiden Indikatoren unterschiedlich ausfällt, ist eine eindeutige Einschätzung der Industrie schwierig.

Der Außenhandel lieferte zu Beginn des Jahres kaum Unterstützung für die deutsche Industrie. Die Warenexporte gingen im Januar im Vergleich zum Vormonat und zum Vorquartal zurück. Die Ausfuhren in die Eurozone nahmen deutlich ab, nachdem sie zuvor längere Zeit gestiegen waren. Die Exporte in Länder außerhalb des Euroraums entwickelten sich etwas stabiler. Besonders die Ausfuhren in die USA stiegen wieder an. Zuvor waren sie durch Handelskonflikte und Wechselkursentwicklungen beeinträchtigt worden. Die Änderungen der US-Zollpolitik dürften die deutsche Wirtschaft insgesamt nur gering beeinflussen.

Die Nachfrage nach deutschen Industrieerzeugnissen ging im Januar 2026, verglichen mit den hohen Großaufträgen Ende 2025, deutlich zurück. Die Nachfrage lag trotz des Rückgangs weiterhin über dem Niveau des dritten Quartals 2025. Die Auftragslage hat sich auch ohne Großaufträge verbessert. Staatliche Verteidigungsaufträge sorgten zuletzt für hohe Nachfrage. Es profitierten vor allem Hersteller von Militärfahrzeugen, Waffen und Munition. Im Januar 2026 blieb die Nachfrage aus dem Inland hoch, erreichte aber nicht mehr die Werte des Vorquartals. Die Auslandsnachfrage wurde Ende 2025 ebenfalls durch Großaufträge gestützt. Nach deren Rückgang blieb sie insgesamt stabil und zeigt weiterhin eine leicht positive Entwicklung.

Die Lage am Arbeitsmarkt in Deutschland blieb weitgehend stabil. Rückgänge in der Industrie wurden durch zusätzliche Beschäftigung im Dienstleistungssektor größtenteils ausgeglichen. Im Januar 2026 sank die Beschäftigung saisonbereinigt um rund 13.000 Personen im Vergleich zum Vormonat. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung blieb nahezu unverändert. Das verarbeitende Gewerbe baute weiterhin Stellen ab. Maßgeblich hierfür sind die schwache Konjunktur und der strukturelle Wandel. Im Dienstleistungsbereich entstanden neue Arbeitsplätze. Die hohe Nachfrage nach Arbeitskräften im Gesundheits- und Sozialwesen wird wesentlich durch den demographischen Wandel bestimmt. Im Baugewerbe stieg die Beschäftigung leicht an. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Das ifo-Beschäftigungsbarometer und das IAB-Arbeitsmarktbarometer Beschäftigung weisen auf eine verhaltene Arbeitsmarktentwicklung hin. Das IAB-Arbeitsmarktbarometer lag nur knapp über der neutralen Schwelle. Beide Indikatoren sprechen kurzfristig gegen eine deutliche Verbesserung am Arbeitsmarkt. Die Zahl der gemeldeten offenen Stellen stieg um 35.000 an. Der Anstieg geht laut der Bundesagentur für Arbeit vor allem auf einzelne Arbeitgeber zurück und zeigt noch keinen breiten Beschäftigungsaufbau.

Die Arbeitslosigkeit blieb im Februar 2026 stabil. Die Quote lag unverändert bei 6,3 %. Die Unterbeschäftigung blieb ebenfalls nahezu unverändert. Gleichzeitig deutet die Entwicklung des IAB-Barometers darauf hin, dass sich die Perspektiven eingetrübt haben und die Arbeitslosigkeit in den kommenden Monaten leicht zunehmen könnte.

Die Preise für Energierohstoffe stiegen zuletzt spürbar. Brent-Rohöl kostete am Ende des Berichtszeitraums 108 US-Dollar je Fass und damit 53 % mehr als im Februar 2026. Diesel, Heizöl und Kerosin verteuerten sich noch stärker. Europäisches Gas lag zuletzt bei 53 Euro je Megawattstunde. Die Gründe dafür waren Lieferausfälle infolge des Nahostkonflikts, insbesondere an der Straße von Hormus und Störungen bei der Flüssiggasproduktion in Katar. Strategische Reserven und Umleitungen können die Ausfälle nur teilweise kompensieren. Bleibt die Blockade bestehen, sind weitere Preissteigerungen möglich.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen war zuletzt unterschiedlich. Im Februar 2026 gingen die inländischen Erzeugerpreise saisonbereinigt zurück. Ausschlaggebend waren niedrigere Energiepreise. Die Einfuhrpreise stiegen dagegen im Januar 2026 sowohl bei Energie als auch bei anderen Waren. Gegenüber dem Vorjahr lagen die gewerblichen Erzeugerpreise um 3,3 % und die Einfuhrpreise um 2,3 % niedriger.

Die Verbraucherpreisinflation sank im Februar 2026 zunächst leicht von 2,1 % auf 2,0 %. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel erhöhte sich dagegen von 2,4 % auf 2,5 %. Die Dienstleistungspreise stiegen nach wie vor spürbar. Energiepreise stiegen nur gering, da niedrigere Strompreise höhere Kraftstoffpreise weitgehend ausglichen. Nahrungsmittel und Industriegüter ohne Energie blieben preislich stabil.

Die Inflation dürfte in den kommenden Monaten wieder deutlich anziehen. Hauptgrund sind höhere Öl- und Gaspreise infolge des Nahostkonflikts. Aufgrund steigender Rohölpreise verteuerten sich Kraftstoffe und Heizöl zuletzt kurzfristig. Folglich könnte sich die Inflationsrate in Richtung 3 % bewegen. Bei anhaltenden Lieferstörungen wäre ein länger erhöhter Preisauftrieb möglich.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die vorläufigen Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im vierten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,0 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 0,1 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich besonders in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (+3,2%) und in kreisfreien Großstädten (+3,1 %). Die Metropolen verzeichneten Preiszuwächse von +1,5 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich in kreisfreien Großstädten außerhalb der sieben größten Städte Deutschlands (+4,8 %) sowie in dünn besiedelten ländlichen Kreisen (+5,4 %) stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,5 % und für Eigentumswohnungen um 2,1 %. Im Vorquartalsvergleich ergab sich ein differenziertes Bild. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen um 2,6 %. In den Metropolen gingen sie um 1,6 % zurück. In den kreisfreien Großstädten lag der Rückgang bei 0,1 %. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sanken in kreisfreien Großstädten um 1,5 % und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen um 0,3 %. In den Metropolen stiegen sie um 0,9 %.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis März 2026 einen deutlichen Anstieg zum Vorjahreszeitraum. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in neuen und bestehenden Gebäuden lag in diesem Zeitraum bei 63.500. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Anstieg von 14,6 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 51.700 Wohnungen genehmigt (+14,0 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern belief sich mit +13,7 % auf 12.100 genehmigte Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser war mit 23,2 % und 3.600 Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 14,9 % auf 33.100 Wohnungen.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 10.500 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 12,3 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2026 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern getragen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Mörfelden-Walldorf 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. Mörfelden-Walldorf 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 vorerst weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahre positiv.

Der Wohnungsmarkt in Mörfelden-Walldorf gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15 % in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilienscout			
Mörfelden-Walldorf	Q2 2026	12,45 - 17,70 €/m²	13,11 €/m² Ø-Miete
Kreis Groß-Gerau	Q2 2026	11,67 €/m²	Ø-Miete
Mörfelden-Walldorf	Q2 2026	12,72 - 18,62 €/m²	13,73 €/m² Ø-Miete EFH
Kreis Groß-Gerau	Q2 2026	12,76 €/m²	Ø-Miete EFH
Mietpreise Info			
Mörfelden-Walldorf	2026	16,03 - 35,48 €/m²	Ø 23,30 €/m²
Mörfelden-Walldorf	2026	22,13 - 22,83 €/m²	Altbau
Mörfelden-Walldorf	2026	26,09 - 26,79 €/m²	Neubau
Engel & Völkers			
Mörfelden-Walldorf	2026	15,43 €/m²	Ø-Miete
Mörfelden-Walldorf	2026	14,46 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Mörfelden-Walldorf	2024	11,70 €/m²	Ø-Miete
Mörfelden-Walldorf	2024	11,80 €/m²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Mörfelden-Walldorf	2026	12,09 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Mörfelden-Walldorf	2026	14,65 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Mörfelden-Walldorf	2026	17,86 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Mörfelden-Walldorf	2016	9,53 €/m²	Ø-Miete Bestand
Mörfelden-Walldorf	2016	11,18 €/m²	Ø-Miete Neubau
Mörfelden-Walldorf	2016	9,71 €/m²	Ø-Miete Bestand EFH
Mörfelden-Walldorf	2016	10,29 €/m²	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	21,50 €	16,50 €	14,20 €	11,60 €
	gut	19,30 €	15,10 €	12,80 €	10,20 €
	mittel	18,10 €	13,80 €	12,20 €	9,50 €
	einfach	17,20 €	13,40 €	11,60 €	9,20 €

Anmerkung:
Die Preise je m² 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 m² Wohnfläche
Objektzustand: gut
Stand: 05/2025
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Mörfelden-Walldorf verfügt über keinen Mietspiegel.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Ein- und Zweifamilienhäuser in Mörfelden-Walldorf und Umgebung bei immobilienscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Einfamilienhaus Büttelborn, Groß-Gerau	Datum: 03.06.2026 Zimmer: 5 Wohnfläche: 217,00 m² Angebotspreis: 2.200,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,14 €/m²	2 Etagen Grundstück: 400 m² Baujahr: 1976 Modernisierung: - inkl. 2 Außenstellplätze
Einfamilienhaus Büttelborn, Groß-Gerau	Datum: 03.06.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 130,00 m² Angebotspreis: 1.400,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,77 €/m²	2 Etagen Grundstück: 590 m² Baujahr: 1963 Modernisierung: - inkl. Garage
Einfamilienhaus Nauheim, Groß-Gerau	Datum: 03.06.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 190,00 m² Angebotspreis: 2.750,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 14,47 €/m²	3 Etagen Grundstück: 400 m² Baujahr: 1965 Modernisierung: 2026 inkl. 2 Außenstellplatz

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2026 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2025 rd. 711 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2024 mit rd. 785 Mio. € eine Minderung von rd. 9 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1960 bis 2026, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Kreis	ø BRW €/m²	ø Grundstück	ø Baujahr	ø WF m²	ø €/m² WF	Anzahl KV
Groß-Gerau	590,00	580,00	1975	150,00	3.447,00	215

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1960 bis 2026, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	ø BRW €/m²	ø Grundstück	ø Baujahr	ø WF m²	ø €/m² WF	Anzahl KV
Mörfelden-Walldorf	840,00	590,00	1971	160,00	3.638,00	18

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1960 bis 2026, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Kreis	ø BRW €/m²	ø Grundstück	ø Baujahr	ø WF m²	ø €/m² WF	Anzahl KV
Groß-Gerau	630,00	300,00	1986	130,00	3.646,00	62

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1960 bis 2026, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	ø BRW €/m²	ø Grundstück	ø Baujahr	ø WF m²	ø €/m² WF	Anzahl KV
Mörfelden-Walldorf	880,00	240,00	1986	140,00	3.350,00	18

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	6.030,00 €	5.565,00 €	5.330,00 €	4.935,00 €
	gut	5.310,00 €	4.895,00 €	4.695,00 €	4.340,00 €
	mittel	4.800,00 €	4.445,00 €	4.245,00 €	3.930,00 €
	einfach	4.755,00 €	4.400,00 €	4.210,00 €	3.900,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² 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: 05/2025
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilienscout24.de führt am 03.06.2026 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Mörfelden-Walldorf bzw. im Landkreis Groß-Gerau auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2022	Q2 2026	+/- %
Mörfelden-Walldorf	4.651,00 €	4.305,00 €	-7,44%
Landkreis Groß-Gerau	4.077,00 €	3.808,00 €	-6,60%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilienscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Einfamilienhaus Mörfelden-Walldorf, Groß-Gerau	Datum: 11.06.2026 Zimmer: 5 Wohnfläche: 180,00 m² Angebotspreis: 620.000 € Wohnflächenpreis: 3.444 €/m²	2 Etagen Grundstück: 338 m² Baujahr: 1981 Modernisierung: 1997 1 Garage
Einfamilienhaus Mörfelden-Walldorf, Groß-Gerau	Datum: 11.06.2026 Zimmer: 7 Wohnfläche: 210 m² Angebotspreis: 630.000 € Wohnflächenpreis: 3.000 €/m²	3 Etagen Grundstück: 685 m² Baujahr: 1964 Modernisierung: 2017 2 Stellplätze
Einfamilienhaus Mörfelden-Walldorf, Groß-Gerau	Datum: 11.06.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 180,00 m² Angebotspreis: 700.000 € Wohnflächenpreis: 3.889 €/m²	2 Etagen Grundstück: 649 m² Baujahr: 1960 Modernisierung: 2019 2 Stellplätze

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2026 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Carport	Stellplatz
Erstverkauf	17.000,00 €	10.000,00 €	6.000,00 €
Wiederverkauf	11.000,00 €	7.500,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Mai 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.05.2026; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Mai 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2025: +3,0 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 101 vom 25. März 2026; Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im März 2026: +11,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 166 vom 18. Mai 2026; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 03.06.2026; Immobilienscout24.de Datenabruf am 03./11.06.2026; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 11.06.2026; Engel & Völkers, Engelvoelkers.com Datenabruf am 03./11.06.2026; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 03./11.06.2026; Immoportal, Immoportal.de Datenabruf am 03.11.06.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2026 (Vorabzug zum Stand 26.03.2026); Mietpreis.info, Datenabruf am 03.06.2026

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 eine Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten. 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 01.01.2026 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 875 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Mörfelden-Walldorf
Gemarkung:	Walldorf
Zone:	00420003
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2026
Bodenrichtwert:	875 €/m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

443 m²	x	875 €/m²	=	387.625 €
Rundungsbetrag			(0,10 %)	375 €
Bodenwert			rund	**388.000 €**

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 (Gebäudefaktoren), 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:	Mörfelden-Walldorf, Langen	Mörfelden-Walldorf
Jahrgang:	2024 bis 2026	28.04.2026
Gebäudetypen:	Reihenendhaus, Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1960 bis 1984	gewichtet ca. 1961
Wohnfläche:	150 bis 213 m²	224,21 m²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	443 m²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf, Volleigentum	Wiederverkauf, Volleigentum

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand der Selektionskriterien 7 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m²
1	Dreieichring, Langen	468.000 €	1976	303 m²	160 m²	2.925 €/m²
2	Zinkeysenstraße, Langen	505.000 €	1982	275 m²	150 m²	3.367 €/m²
3	Uhlandstraße, Langen	496.000 €	1960	381 m²	160 m²	3.100 €/m²
4	Im Buchenhain, Langen	550.000 €	1969	910 m²	213 m²	2.582 €/m²
5	Haydnstraße, Mörfelden-Walldorf	579.000 €	1978	300 m²	186 m²	3.113 €/m²
6	Gärtnerweg, Mörfelden-Walldorf	585.000 €	1976	460 m²	202 m²	2.896 €/m²
7	Steubenstraße, Langen	515.000 €	1984	551 m²	170 m²	3.029 €/m²
	Minimum	468.000 €	1960	275 m²	150 m²	2.582 €/m²
	Maximum	585.000 €	1984	910 m²	213 m²	3.367 €/m²
	Spannweite	117.000 €	24	635 m²	63 m²	785 €/m²
	Durchschnitt	528.286 €	1975	454 m²	177 m²	3.002 €/m²
	Median	515.000 €	1976	381 m²	170 m²	3.029 €/m²

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 2025 wider.

Eigenheime (Stand 02/2026 - Index 2010 = 100)					
Jahr	**Quartal**	**Index**	**yoy in %**	**⌀ 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	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		
2025	1	188,0	2,1	190,1	2,4
2025	2	189,4	2,5		
2025	3	190,7	2,3		
2025	4	192,2	2,9		

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 €/m²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m²
1	Dreieichring, Langen	2.925 €/m²	20.02.24 1,04	850 €/m² 1,00	G + W 0,95	2.890 €/m²
2	Zinkeysenstraße, Langen	3.367 €/m²	15.02.24 1,04	850 €/m² 1,00	G + W 0,95	3.327 €/m²
3	Uhlandstraße, Langen	3.100 €/m²	10.04.24 1,04	975 €/m² 1,00	G + W 0,95	3.063 €/m²
4	Im Buchenhain, Langen	2.582 €/m²	04.11.24 1,03	975 €/m² 1,00	G 0,95	2.526 €/m²
5	Haydnstraße, Mörfelden-Walldorf	3.113 €/m²	25.09.24 1,03	725 €/m² 1,00	G 1,05	3.367 €/m²
6	Gärtnerweg, Mörfelden-Walldorf	2.896 €/m²	21.11.25 1,00	800 €/m² 1,00	----- 1,00	2.896 €/m²
7	Steubenstraße, Langen	3.029 €/m²	18.03.26 1,00	825 €/m² 1,00	W 0,95	2.878 €/m²
	Minimum	2.582 €/m²				2.526 €/m²
	Maximum	3.367 €/m²				3.367 €/m²
	Spannweite	785 €				841 €/m²
	Median	3.029 €/m²				2.896 €/m²
	Standardabweichung	241 €				291 €/m²
	Standardabweichung	8,04%				9,72%
	Durchschnitt	3.002 €/m²				2.992 €/m²
	unterer Wert	2.761 €				2.701 €/m²
	oberer Wert	3.243 €				3.283 €/m²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

G = wertrelevanter Unterschied bei der Grundstücksfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.992 €/m² zwischen 2.526 €/m² bis 3.367 €/m².

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

angepasster Mittelwert		2.992,00 €/m²
x ca. 224,21 m² Wohnfläche		670.836,32 €
	rd.	671.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-100.700,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		570.300,00 €
Rundungsbetrag	(-0,05 %)	-300 €
Vergleichswert des Grundstücks	**rd.**	**570.000,00 €**

Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.993 €/m²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.542 €/m²

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 Doppel- und Reihenendhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 535 bis 1.035 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und aktueller Ausstattungsnachweise erfolgt die Einstufung der nicht einsehbaren Standardmerkmale konservativ anhand der Baualtersklasse, der Bauaktenunterlagen und des äußerlich erkennbaren Standards. Die Einstufung stellt keine Feststellung der tatsächlichen gegenwärtigen Ausführung dar.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 2.12 gewählt:

Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte
Typ: 2.12	Keller-, Erd- und Obergeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00				23,00%
Dach		1,00				15,00%
Fenster und Außentüren		0,50	0,50			11,00%
Innenwände- und türen		1,00				11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11,00%
Fußböden		1,00				5,00%
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9,00%
Heizung		1,00				9,00%
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	**535**	**595**	**685**	**825**	**1.035**	**100,00%**

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	137	0	0	0	137 €/m²
Dach	0	89	0	0	0	89 €/m²
Fenster und Außentüren	0	33	38	0	0	71 €/m²
Innenwände- und türen	0	65	0	0	0	65 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	65	0	0	0	65 €/m²
Fußböden	0	30	0	0	0	30 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	27	31	0	0	58 €/m²
Heizung	0	54	0	0	0	54 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	36	0	0	0	36 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						**605 €/m²**

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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände- und türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität mit 605 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 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 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q1 2026, Wohngebäude: 137,0
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude: 70,8

137,0 / 70,8 x 100 = 193,5

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 1. Quartal 2026 beträgt somit 193,5 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungs-kosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
DHH	622 m²	605 €/m²	193,5	17,00%	728.159,85 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					**728.159,85 €**

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, jedoch ohne Außenanlagen, wurden vorstehend insgesamt mit 728.159,85 € ermittelt. Bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche von rd. 622 m² ergibt sich daraus ein Kostenkennwert von rd. 1.171 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattung ist diese Kenngröße 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Diese entspricht zugleich dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses. Für die Wertermittlung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Der ursprüngliche Gebäudeteil mit einer Bruttogrundfläche von rd. 210 m² wird aufgrund des vorliegenden Gebrauchsabnahmescheins dem Baujahr 1954 zugeordnet. Der Erweiterungsbau mit einer Bruttogrundfläche von rd. 412 m² wird unter Berücksichtigung der Baugenehmigung aus dem Jahr 1962 und der Rohbauabnahme im Jahr 1963 sachverständig dem Baujahr 1964 zugeordnet. Aus der Gewichtung der Gebäudeteile nach ihren Bruttogrundflächen ergibt sich ein gewichtetes Baujahr von rd. 1961.

Gewichtetes Ursprungsbaujahr auf Basis der BGF vom Alt- und Erweiterungsbau: 1961

Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen: 1966

Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung: 80 Jahre

Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV: 20 Jahre

Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von: 60 Jahre

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Detaillierte Angaben zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Die Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Die Ermittlung der Modernisierungspunktzahl erfolgt deshalb nicht anhand einzelner Modernisierungselemente, sondern durch eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Nach dem äußeren Erscheinungsbild sind einzelne gegenüber dem ursprünglichen Bauzustand erneuerte Bauteile, insbesondere überwiegend Kunststofffenster mit außenliegenden Rollläden, vorhanden. Hinweise auf weitergehende Modernisierungen der Heizungsanlage, der Leitungssysteme, der Sanitäreinrichtungen, des Innenausbaus oder der Wärmedämmung liegen nicht vor. Der Modernisierungsgrad wird deshalb am unteren Rand der Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingeordnet und mit 2 Modernisierungspunkten angesetzt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

RND	=	a	x	Alter²/GND	-	b	x	Alter	+	c	*	GND
	=	1,0767	x	65²/80	-	2,2757	x	65	+	1,3878	x	80
	=	19,967	=	rd.	20	Jahre						

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 60 Jahren und 2 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 20 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

2026 + 20 Jahre - 80 Jahre = 1966

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1966

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		728.159,85 €
zzgl. überdachte Eingangsbereiche mit Außentreppen		15.000,00 €
zzgl. weiterer Zugang an der Nordseite des Anbaus mit Außentreppe		5.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		748.159,85 €
Neuherstellungskosten	**rd.**	**748.000,00 €**

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 75,00 %.

Neuherstellungskosten		748.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	75,00 %	-561.000,00 €
		187.000,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten		187.000,00 €
Nebengebäude pauschal		5.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		192.000,00 €
Rundungsbetrag		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	**rd.**	**192.000,00 €**

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 %	9.600,00 €
Rundungsbetrag		400,00 €
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	**rd.**	**10.000,00 €**

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		192.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		10.000,00 €
		202.000,00 €
Rundungsbetrag		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	**rd.**	**202.000,00 €**

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		388.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		202.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	**rd.**	**590.000,00 €**

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Dem vorläufigen Immobilienmarktbericht 2026 sind Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu entnehmen. Demnach beträgt für diese Immobilienarten im Landkreis Groß-Gerau bei einem vorläufigen Sachwert bis 600.000 € der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,01. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,12.

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 1,10 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt mit rd. 2.444 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenhäuser belief sich beim aufgeführten Sachwertfaktor bei einer Spanne von 2.380 bis 5.650 €/m² auf 3.710 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2024 bis 2025.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		590.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,10		59.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-100.700,00 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung		548.300,00 €
Rundungsbetrag	(-0,05 %)	-300 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	**rd.**	**548.000,00 €**

Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.895 €/m²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.444 €/m²

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

Nach dem vorliegenden Gerichtsbeschluss ist die Eigentümerin nicht unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. Eine Eigennutzung durch die Eigentümerin ist auf Grundlage der Aktenlage nicht ersichtlich. Beim Ortstermin wurde von einer Bewohnerin mitgeteilt, dass beide Wohneinheiten vermietet seien. Mietverträge, Mietaufstellungen oder sonstige Nachweise zu den bestehenden Mietverhältnissen liegen nicht vor. Die tatsächlich vereinbarten Miethöhen und die weiteren Konditionen der Mietverhältnisse sind unbekannt.

Für das Ertragswertverfahren werden aus diesem Grund die zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt.

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 wird als monatliche marktübliche Miete für die Doppelhaushälfte 11,00 €/m² in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 2.466,31 €.

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 Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 367 €/WE 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:

Wohnhaus	14,40 €/m²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 3.228,62 € bzw. 10,91 % 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. 591,92 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:
Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Umlage ausgegangen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 4.187,54 € bzw. 14,15 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 18,68 €/m² p.a. bzw. 1,56 €/m² 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 Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten in überdurchschnittlicher Wohnlage der Stadt Mörfelden-Walldorf im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2026 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,80 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %.

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 2,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 18,68 (rd. 2.466 €/m² Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 26,0 (3.920 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei von 21,6 bis 30,4.

5.5.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **(siehe Aufstellung in Anlage 1)**	**29.596,00 €**

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten					
Wohnen	1 WE	x	367 €/WE	=	367,00 €
					367,00 €
Instandhaltungskosten					
Wohnhaus	14,40 €/m²	x	224,21 m²	=	3.228,62 €
					3.228,62 €
Mietausfallwagnis					
Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	591,92 €
					591,92 €
Betriebskosten					
Umlage				=	0,00 €
					0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(14,15 % v. JRoE)	**-4.187,54 €**
Jahresreinertrag des Grundstücks		**25.408,46 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,25 %	von	388.000,00 €	=	-8.730,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				16.678,46 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %
Barwertfaktor:	15,96

Ertragswert der baulichen Anlagen

16.678,46 €	x	15,96	=	266.188,22 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen		266.188,22 €
Bodenwert		388.000,00 €
		654.188,22 €
Rundungsbetrag	(-0,03 %)	-188,22 €
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)		**654.000,00 €**
Sonderwerte		**-100.700,00 €**
Rundungsbetrag	(-0,05 %)	-300,00 €
Ertragswert		**553.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte)	22,10 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.917 €/m²
Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte)	18,68 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.466 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Die Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. Der innere Ausbauzustand, der Instandhaltungs- bzw. Modernisierungszustand, die technische Gebäudeausstattung sowie mögliche im Gebäudeinneren vorhandene Baumängel und Bauschäden konnten nicht überprüft werden. Bei der Außenbesichtigung waren einzelne instandhaltungsbedingte Auffälligkeiten an den Außenanlagen und an der nördlichen Außentreppe erkennbar. Aufgrund der eingeschränkten Überprüfbarkeit des Gebäudebestands und der daraus verbleibenden objektspezifischen Risiken wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Abschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen Vergleichswerts berücksichtigt. Die bei der Außenbesichtigung festgestellten Auffälligkeiten sind in dem pauschalen Abschlag von 15 % miteinbezogen. Ein gesonderter Ansatz von Instandsetzungskosten erfolgt nicht.

vorläufiger Vergleichswert	671.000,00 €
Sicherheitsabschlag 15 % vom vorläufigen Vergleichswert	-100.650,00 €
Sicherheitsabschlag 15 % vom vorläufigen Vergleichswert rd.	**-100.700,00 €**

Sonderwert gesamt rd.	**-100.700,00 €**

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."

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Doppelhaushälften 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	570.000,00 €
Sachwert	548.000,00 €
Ertragswert	553.000,00 €
Verkehrswert per 28. April 2026	**570.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **fünfhundertsiebzigtausend Euro**

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Verkehrswert/Wohnfläche	2.542 €/m²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.542 €/m²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 96
Sachwert/Wohnfläche	2.444 €/m²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 97
Ertragswert/Wohnfläche	2.466 €/m²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	19,26 -fach
Bodenwertanteil	68,07 %

Verkehrswert Verkehrswert ohne Sonderwerte

Verkehrswert/Wohnfläche	2.993 €/m²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.993 €/m²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 97
Sachwert/Wohnfläche	2.895 €/m²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 97
Ertragswert/Wohnfläche	2.917 €/m²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	22,67 -fach
Bodenwertanteil	57,82 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- Lage im Stadtteil Walldorf der Stadt Mörfelden-Walldorf innerhalb des wirtschaftlich bedeutenden Rhein-Main-Gebiets - Einbindung in den Wohn- und Arbeitsmarkt der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main - wohngeprägtes Umfeld mit marktgängiger Wohnnutzung - zwei räumlich voneinander abgegrenzte Wohneinheiten - getrennte Hauseingänge und getrennte Treppenbereiche für die beiden Wohneinheiten - Möglichkeit einer voneinander unabhängigen Nutzung der beiden Wohneinheiten - Eignung sowohl für eine vollständige Vermietung als auch für eine kombinierte Eigen- und Fremdnutzung - annähernd ausgewogene Wohnflächen der beiden Wohneinheiten mit rd. 119 m² und rd. 106 m² - durch die beiden größeren Wohneinheiten Ansprache unterschiedlicher Haushalts- und Familiengrößen möglich - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mörfelden-Walldorf - positive Bevölkerungsprognose in den kommenden Jahren	- keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts - innerer Zustand, Ausstattung und Ausführungsqualität der beiden Wohneinheiten nicht überprüfbar - Instandhaltungs- und Modernisierungszustand der Innenräume nicht überprüfbar - Art, Alter und Zustand der Heizungsanlage nicht verlässlich bekannt - Zustand der Bäder, Küchen, Bodenbeläge, Innentüren und Wandoberflächen nicht bekannt - Art und Zustand der Warmwasserversorgung nicht überprüfbar - Zustand der Elektroinstallation nicht überprüfbar - Zustand der Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen nicht überprüfbar - energetische Qualität der Gebäudehülle nicht abschließend beurteilbar - Art der Verglasung und energetische Qualität der Fenster nicht überprüfbar - keine vollständige Modernisierungsübersicht vorhanden - keine Angaben zu Zeitpunkt, Umfang und Qualität möglicher Modernisierungsmaßnahmen - gewichtetes tatsächliches Baujahr 1961 und damit fortgeschrittenes Gebäudealter - heterogene Gebäudestruktur aus ursprünglichem Bestand und nachträglichem Erweiterungsbau - sichtbare alters- und witterungsbedingte Beeinträchtigungen der Fassaden - Rissbildungen und Verfärbungen an einzelnen Fassaden- und Außenbauteilen - erkennbare Instandhaltungsrückstände an Teilen der Außenanlagen - ältere Werbeschilder an der Fassade beeinträchtigen das äußere Erscheinungsbild - fehlendes Geländer bzw. fehlende Absturzsicherung an der Außentreppe auf der Nordseite des Anbaus - tatsächliche Nutzung und innerer Zustand des Nebengebäudes nicht bekannt - keine Mietverträge, Mietaufstellungen oder sonstigen belastbaren Unterlagen zu den Mietverhältnissen vorhanden - tatsächliche Miethöhen nicht bekannt - Angaben zu Mietkautionen, Mietrückständen und sonstigen Mietvertragsvereinbarungen nicht vorhanden

Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- Nutzung des Objekts als klassisches Zweifamilienhaus - Eigennutzung einer Wohneinheit bei gleichzeitiger Vermietung der zweiten Einheit - vollständige Vermietung beider Wohneinheiten als Kapitalanlage - breiterer Nutzerkreis durch zwei voneinander getrennte größere Wohneinheiten - unabhängige Vermietung der beiden Wohneinheiten aufgrund der getrennten Zugänge möglich - Verringerung des vollständigen Mietausfallrisikos gegenüber einem nur durch einen Haushalt genutzten Einfamilienhaus - Wertsteigerungspotential durch Modernisierungen - Verbesserung des äußeren Erscheinungsbilds durch Fassaden-instandsetzung und Neuordnung der Außenanlagen - Einzelveräußerung der Wohneinheiten könnte bei erfolgreicher WEG-Teilung wirtschaftlich attraktiver sein als eine Gesamtveräußerung - die hohen Neubau- und Herstellungskosten können die Nachfrage nach vorhandener Wohnsubstanz grundsätzlich unterstützen - mögliche Wertsteigerung durch Verbesserung der energetischen Qualität und Reduzierung zukünftiger Betriebskosten	- Risiko verdeckter Baumängel oder Schäden aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung - Kostenrisiken durch veraltete Heizungsanlage, Elektro-, Wasser- oder Abwasserinstallationen - nicht abschließend kalkulierbarer Instandhaltungs- und Modernisierungs-bedarf - energetische Risiken aufgrund des älteren Baujahrs und der nicht überprüfbaren energetischen Qualität - mögliche Abweichungen zwischen der heutigen Raumaufteilung und den vorliegenden Planunterlagen - eingeschränkte Kalkulationssicherheit der Erträge aufgrund fehlender Mietverträge - Risiko, dass die tatsächlich vereinbarten Mieten unterhalb der marktüblich erzielbaren Mieten liegen - mögliche Mietrückstände oder sonstige Leistungsstörungen sind nicht überprüfbar - eingeschränkter Erwerberkreis bei einer Veräußerung im vermieteten Zustand - Kündigungs- und Räumungsrisiken bei einer beabsichtigten Eigennutzung - potentielle Fluglärm- und sonstige Immissionsbelastungen aufgrund der Lage im Umfeld des Flughafens Frankfurt

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- **Mieter und/oder Pächter vorhanden?**
  Nach Auskunft einer Bewohnerin sind beide Wohneinheiten vermietet. Mietverträge, Mietaufstellungen oder sonstige Nachweise zu den Mietverhältnissen liegen nicht vor. Die Angaben konnten nicht abschließend überprüft werden. Hinweise auf ein Pachtverhältnis bestehen nicht.

- **Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen nach wurde kein Wohnungseigentum begründet. Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist nicht vorhanden.

- **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise auf einen gegenwärtig ausgeübten Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich nach äußerem Erscheinungsbild ebenfalls keine Hinweise auf eine aktuelle gewerbliche Nutzung. An der Fassade des Erweiterungsbaus waren teilweise verblasste bzw. beschädigte Werbeelemente und Beschriftungen vorhanden, die auf eine frühere gewerbliche Nutzung hindeuten.

- **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. Eine Überprüfung der Innenbereiche war nicht möglich. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
  Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Innenbesichtigung und eine bautechnische Untersuchung erfolgten nicht. Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich.

- **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**
  In der Bauakte sind für den Erweiterungsbau baubehördliche Beanstandungen aus den Jahren 1967 bis 1977 dokumentiert. Mit Schreiben vom 12.02.1978 wurde die Anbringung der beanstandeten Handläufe mitgeteilt. Eine abschließende behördliche Bestätigung der vollständigen Mängelbeseitigung konnte den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Hinweise auf gegenwärtig angeordnete Maßnahmen der Bauaufsicht liegen nicht vor.

- **Liegt ein Energieausweis vor?**
  Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- **Sind Altlasten bekannt?**
  Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Außenbesichtigung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 14.04.2026 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor.

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	**2,25 %**
Zinssatz Underrent	**2,25 %**
Tage pro Jahr	**365**
Leerstandsdauer (Jahre)	**0,00**

lfd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder-kündigungs-recht	frühestes Miet-vertrags-ende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder-kündigungs recht* in Jahren	Barwert-faktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	bereinigt um das Mietausfallwagnis von 0,0 %					Over-/Underrent (€)
1	unbekannt	Wohnhaus	UG-DG	224,21	V	0,00	0,00	**0,00**	11,00	132,00	**29.595,72**						

Gesamt	vermietet	224,21	100,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	29.595,72
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	**224,21**		**Gesamtsollertrag p.a.**	**0,00**	**Gesamtrohertrag p.a.**	**29.595,72**

Gesamt	**Gesamt**	**Gesamtsollertrag p.a.**	**0,00**	**Gesamtrohertrag p.a.**	**29.595,72**

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differenzerträge:	

Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der in der Bauakte des Landkreises Groß-Gerau vorhandenen Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.10.2016. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde durch die Bauaufsicht des Landkreises Groß-Gerau am 12.10.2016 geprüft.

Die vorliegenden Planunterlagen enthalten Grundrisse des Unter- bis Obergeschosses bzw. Dachboden sowie Schnittzeichnungen. Die Planunterlagen enthalten nur teilweise Maßangaben. Die Flächen konnten dadurch nicht vollständig aus Maßketten abgeleitet werden. Die fehlenden Maßangaben wurden durch digitale Messungen in den vorliegenden PDF-Planunterlagen ergänzt. Die daraus abgeleiteten Maße sind als Näherungswerte zu verstehen.

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorhandenen Grundriss- und Schnittzeichnungen abgeleitet. Der oberhalb des Obergeschosses dargestellte Dachbodenbereich wurde bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angesetzt. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen handelt es sich dort um begehbare Abstellräume. Die Zugänglichkeit, Begehbarkeit und Nutzbarkeit konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Die Wohnfläche wurde aus den Grundrisszeichnungen des Erd- und Obergeschosses abgeleitet. Die vorhandenen Raumaufteilungen und Größenverhältnisse wurden anhand digitaler Messungen plausibilisiert. Eine Flächenermittlung erfolgte vor Ort nicht. Die Wohnfläche wurde aus den vorhandenen Planunterlagen der Bauakte abgeleitet.

Die tatsächlichen Flächen, Raumaufteilungen und Nutzungen konnten beim Ortstermin nicht überprüft werden. Mögliche Abweichungen zwischen den Bauaktenunterlagen und dem tatsächlichen Bestand können nicht ausgeschlossen werden. Die in der Flächenermittlung berücksichtigten Flächen beziehen sich ausschließlich auf den anhand der Bauakte nachvollziehbaren Gebäudebestand.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche	Verhältnis WF/BGF
Doppelhaushälfte	Untergeschoss	154,48 m²	0,00 m²	0,00%
	Erdgeschoss	158,62 m²	119,86 m²	75,56%
	Obergeschoss	154,48 m²	104,35 m²	67,55%
	Dachboden	154,48 m²	0,00 m²	0,00%
Gesamt		**622,06 m²**	**224,21 m²**	36,04%
Oberirdisch		**467,58 m²**	**224,21 m²**	47,95%
Unterirdisch		**154,48 m²**	**0,00 m²**	0,00%

Bebaute Grundfläche	**158,62 m²**
Grundstücksfläche	**443,00 m²**

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

GRZ	Bebaute Grundfläche	:	Grundstücksfläche		
	158,62 m²	:	443,00 m²	=	**0,36**
GFZ	Geschossfläche oi	:	Grundstücksfläche		
	313,10 m²	:	443,00 m²	=	**0,71**

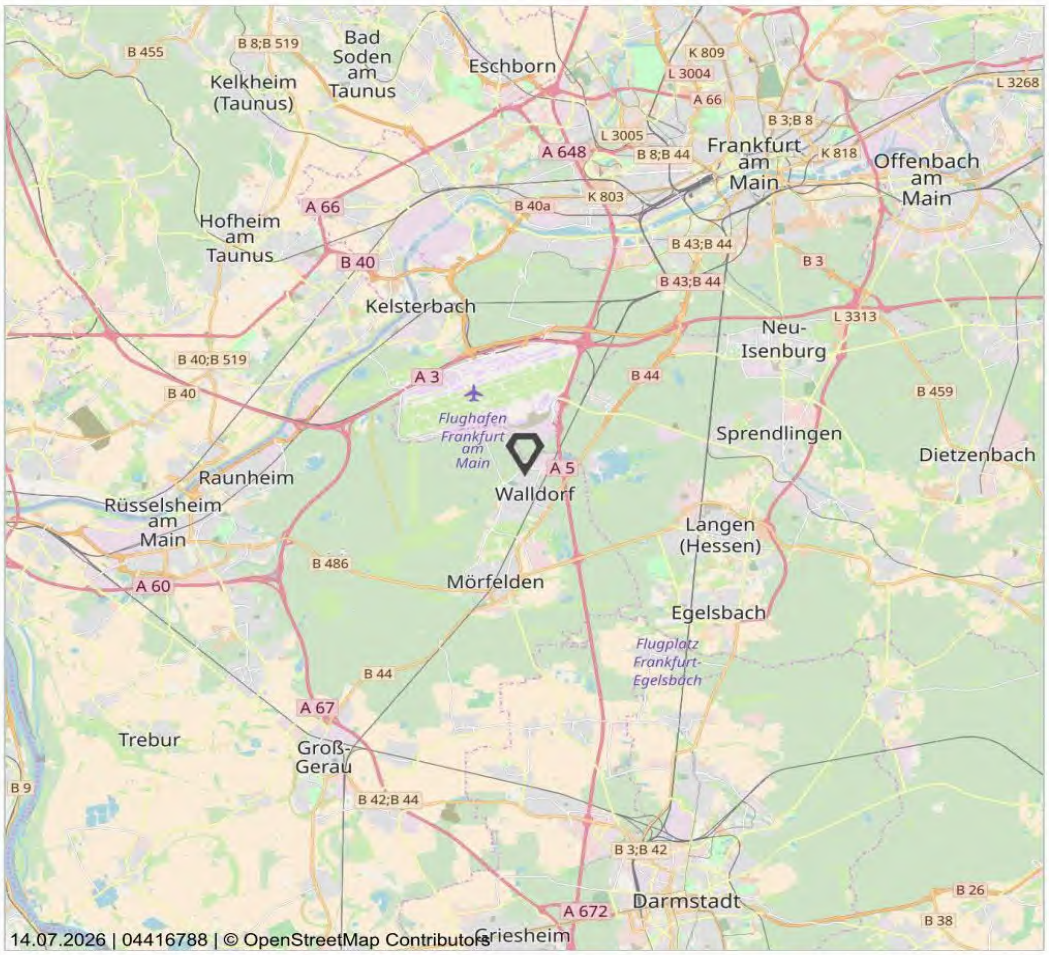
Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

64546 Mörfelden-Walldorf, Treburer Str. 43

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 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: 2026

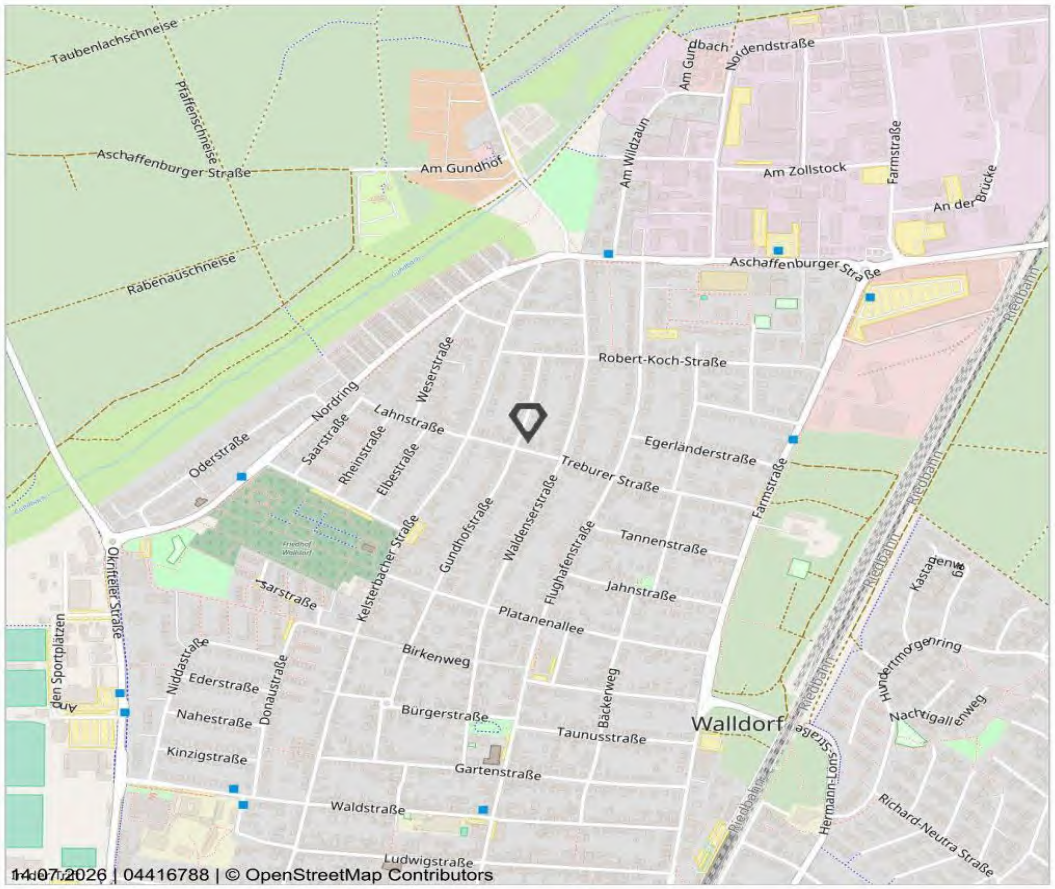
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04416788 vom 14.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Stadtplan

Stadtplan on-geo

64546 Mörfelden-Walldorf, Treburer Str. 43

Geoport



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: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04416788 vom 14.07.2026 auf 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® 2026

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

64546 Mörfelden-Walldorf, Treburer Str. 43

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04416788 vom 14.07.2026 auf 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® 2026

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

64546 Mörfelden-Walldorf, Treburer Str. 43

Geoport



14.07.2026 | 04416788 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

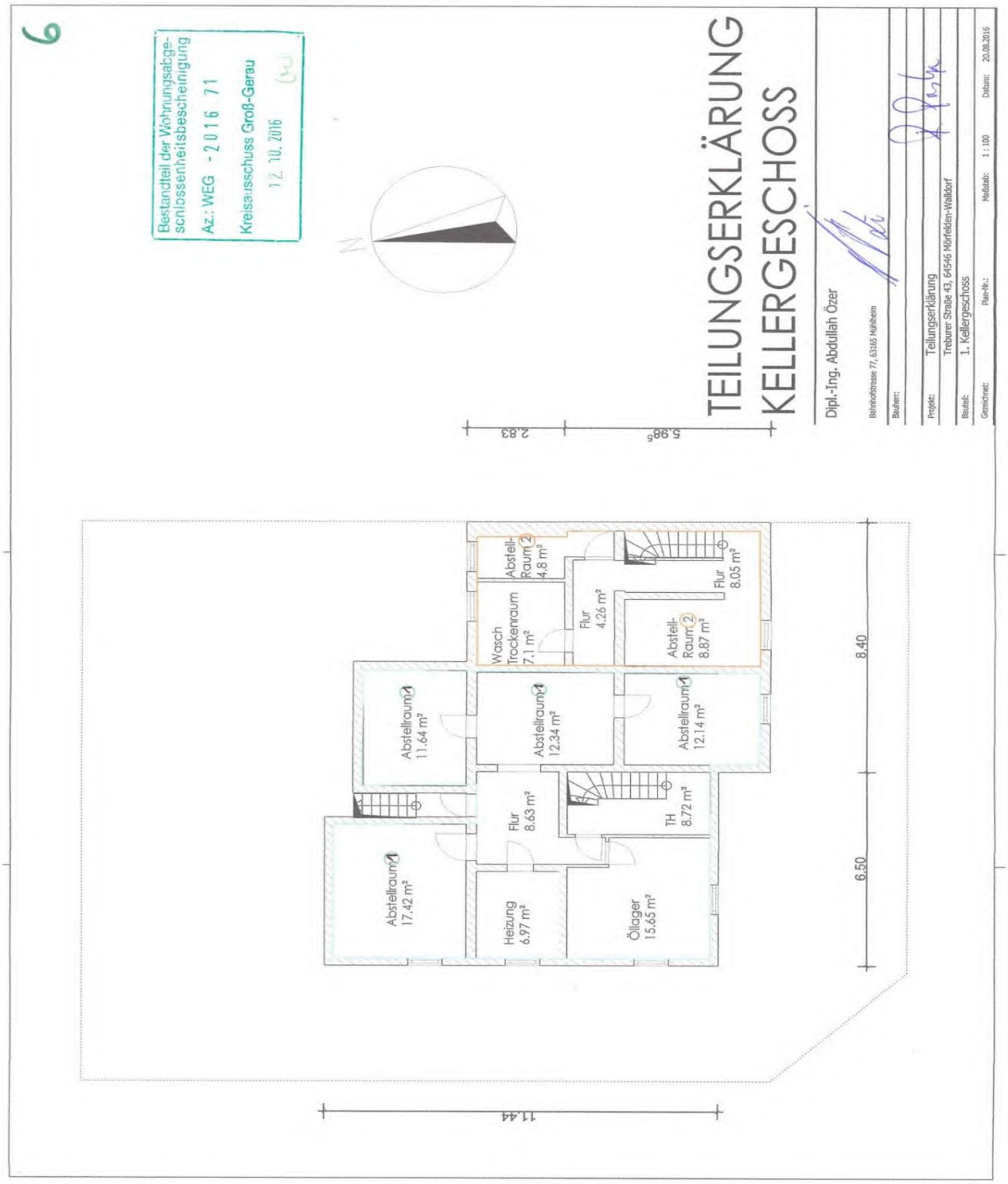
0 100 m

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.

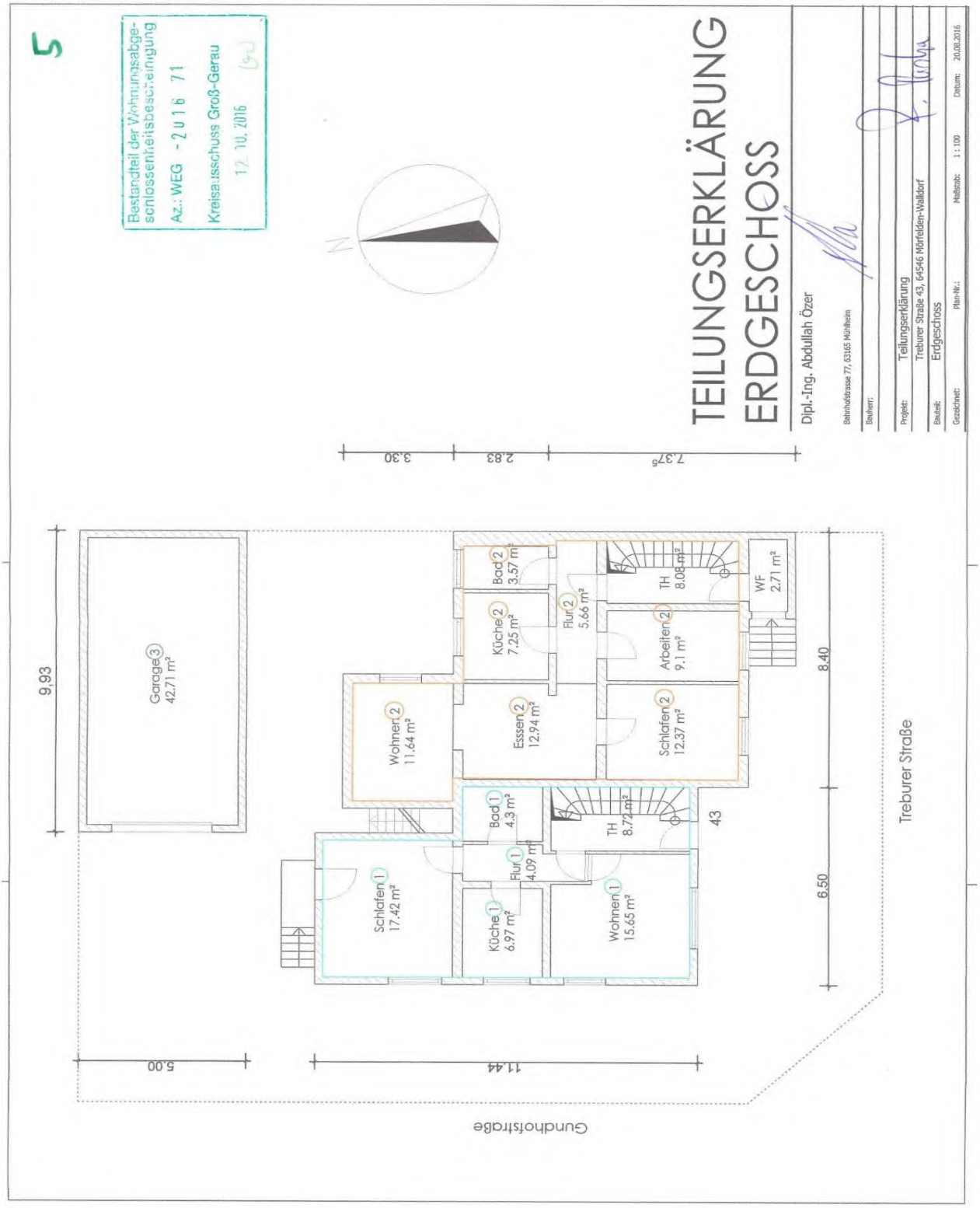
Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04416788 vom 14.07.2026 auf 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® 2026

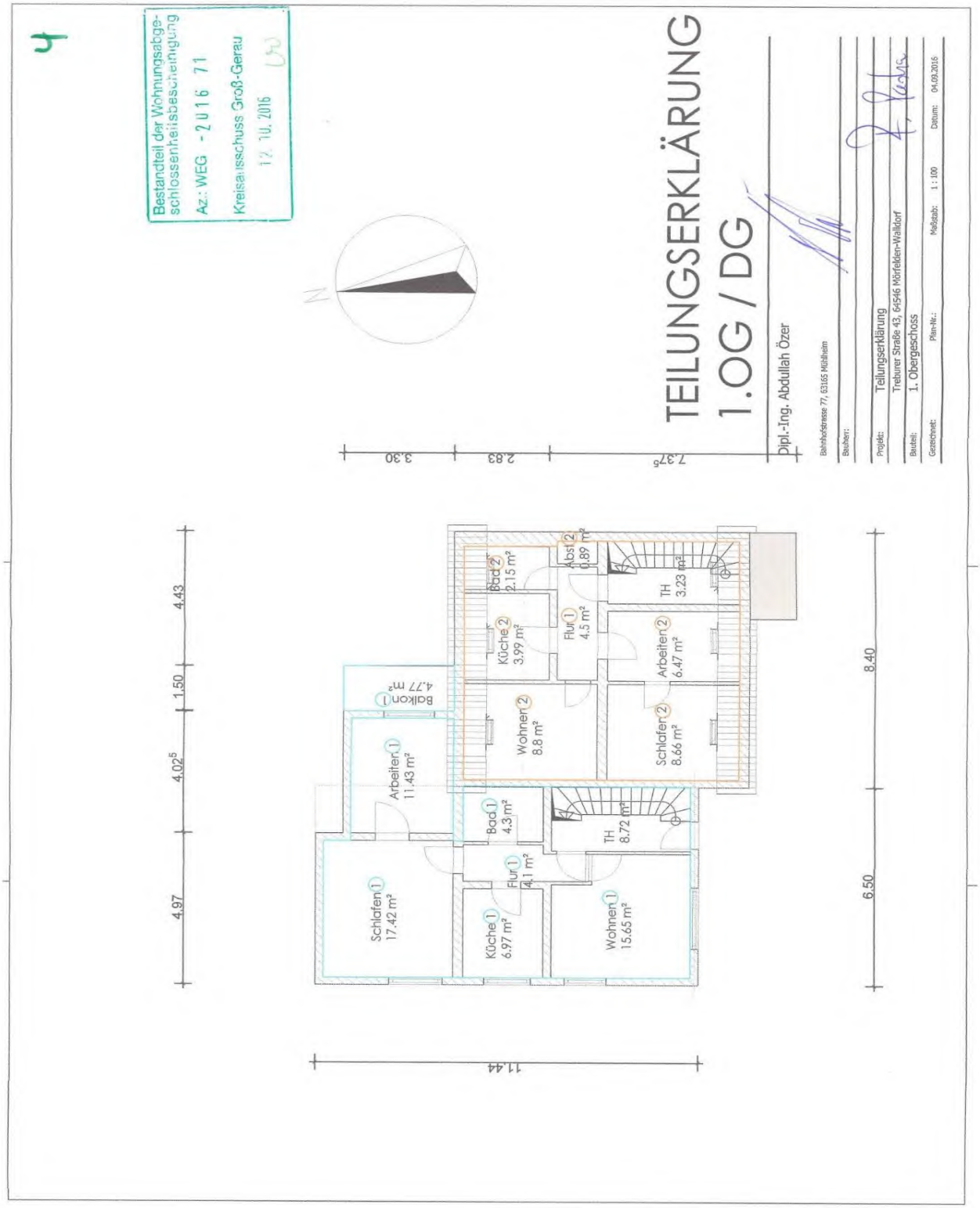
Grundrisse


6
Bestandteil der Wohnungsabgeschlossenheitsbescheinigung
Az.: WEG - 2016 71
Kreisausschuss Groß-Gerau
12. 10. 2016
TEILUNGSERKLÄRUNG
KELLERGESCHOSS
Dipl.-Ing. Abdullah Özer
Bahnhofstrasse 77, 63165 Mühlheim
Bauherr:
Projekt: Teilungserklärung
Treburer Straße 43, 64546 Mörfelden-Walldorf
Bauteil: 1. Kellergeschoss
Gezeichnet: Plan-Nr.: Maßstab: 1 : 100 Datum: 20.08.2016
N
2.83
5.98
11.44
8.40
6.50
Abstellraum 1 17.42 m²
Heizung 6.97 m²
Flur 8.63 m²
Abstellraum 1 11.64 m²
Abstellraum 1 12.34 m²
Abstellraum 1 12.14 m²
TH 8.72 m²
Ölager 15.65 m²
Wasch Trockenraum 7.1 m²
Abstell-Raum 2 4.8 m²
Flur 4.26 m²
Abstell-Raum 2 8.87 m²
Flur 8.05 m²

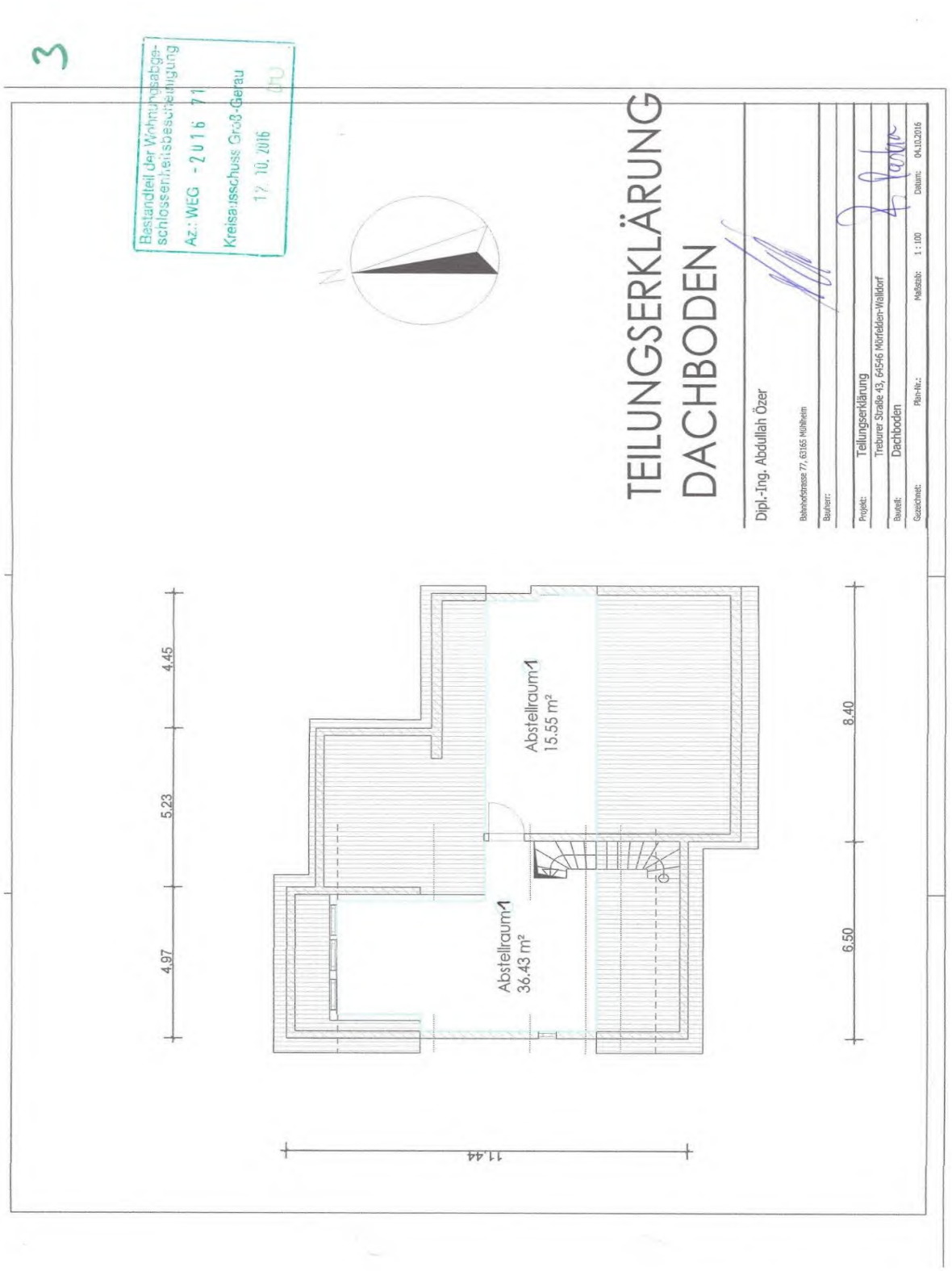
Grundriss


5
Bestandteil der Wohnungsabgeschlossenheitsbescheinigung
Az.: WEG - 2 u 1 6 71
Kreisausschuss Groß-Gerau
12. 10. 2016
TEILUNGSERKLÄRUNG
ERDGESCHOSS
Dipl.-Ing. Abdullah Özer
Bahnhofstrasse 77, 63165 Mühlheim
Bauherr:
Projekt: Teilungserklärung
Treburer Straße 43, 64546 Mörfelden-Walldorf
Bauteil: Erdgeschoss
Gezeichnet: Plan-Nr.: Maßstab: 1 : 100 Datum: 20.08.2016
N
3.30
2.83
7.37
Garage 3 42.71 m²
9.93
Wohnen 2 11.64 m²
Essen 2 12.94 m²
Küche 2 7.25 m²
Bad 2 3.57 m²
Flur 2 5.66 m²
Schlafen 2 12.37 m²
Arbeiten 2 9.1 m²
TH 8.08 m²
WF 2.71 m²
8.40
Schlafen 1 17.42 m²
Küche 1 6.97 m²
Flur 1 4.09 m²
Bad 1 4.3 m²
Wohnen 1 15.65 m²
TH 8.72 m²
43
6.50
Treburer Straße
5.00
11.44
Gundhofstraße

Grundriss


Bestandteil der Wohnungsabgeschlossenheitsbescheinigung
Az.: WEG - 2016 71
Kreisausschuss Groß-Gerau
12. 10. 2016
TEILUNGSERKLÄRUNG
1.OG / DG
Dipl.-Ing. Abdullah Özer
Bahnhofstrasse 77, 63165 Mühlheim
Bauherr:
Projekt: Teilungserklärung
Treburer Straße 43, 64546 Mörfelden-Walldorf
Bauteil: 1. Obergeschoss
Gezeichnet: Plan-Nr.: Maßstab: 1 : 100 Datum: 04.09.2016
Schlafen 1 17.42 m²
Arbeiten 1 11.43 m²
Balkon 1 4.77 m²
Küche 1 6.97 m²
Flur 1 4.1 m²
Bad 1 4.3 m²
Wohnen 1 15.65 m²
TH 8.72 m²
Wohnen 2 8.8 m²
Küche 2 3.99 m²
Bad 2 2.15 m²
Abst 2 0.89 m²
Flur 1 4.5 m²
Schlafen 2 8.66 m²
Arbeiten 2 6.47 m²
TH 3.23 m²
11.44
6.50
8.40
4.97
4.02
1.50
4.43
7.375
2.83
3.30

Grundriss


3
Bestandteil der Wohnungsabgeschlossenheitsbescheinigung
Az.: WEG - 2016 71
Kreisausschuss Groß-Gerau
12. 10. 2016
TEILUNGSERKLÄRUNG
DACHBODEN
Dipl.-Ing. Abdullah Özer
Bahnhofstrasse 77, 63165 Mühlheim
Bauherr:
Projekt: Teilungserklärung
Treburer Straße 43, 64546 Mörfelden-Walldorf
Bauteil: Dachboden
Gezeichnet: Plan-Nr.: Maßstab: 1 : 100 Datum: 04.10.2016
Abstellraum 1
15.55 m²
Abstellraum 1
36.43 m²
4.45
5.23
4.97
8.40
6.50
11.44

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 nachfolgenden Hinweise enthalten allgemeine Haftungs- und Bewertungsannahmen, die für Verkehrswertgutachten typischerweise gelten. Objektbezogene Einschränkungen, Annahmen, Besonderheiten und Abweichungen werden im Hauptteil dieses Gutachtens dargestellt. Soweit sich aus dem Hauptteil dieses Gutachtens abweichende oder ergänzende Feststellungen ergeben, sind diese vorrangig maßgeblich.
- Die Überprüfung der baulichen Anlagen erfolgt bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich durch Inaugenscheinnahme. Der Umfang der Inaugenscheinnahme richtet sich nach den objektbezogenen Zugangsmöglichkeiten und wird im Hauptteil des Gutachtens beschrieben. 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 nicht identifiziert werden konnten.
- 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. Konkrete Funktionsstörungen werden nur berücksichtigt, soweit sie aus den vorliegenden Unterlagen oder der Inaugenscheinnahme erkennbar waren. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist 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. Weitere wertbeeinflussende öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Umstände werden nur berücksichtigt, soweit sie aus den vorliegenden Unterlagen oder der Inaugenscheinnahme erkennbar waren. Soweit im Hauptteil objektbezogene Einschränkungen oder Besonderheiten beschrieben sind, gehen diese den allgemeinen Annahmen vor.

Haftungsausschluss

- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und den privatrechtlichen sowie 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.
- In dieser Bewertung wird zum festgelegten Wertermittlungsstichtag 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.