



Bianca Metzger

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

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

Speicherstraße 11
60327 Frankfurt/ M.

Tel. 069 – 2001 4315
Mobil 0179 – 2034 190

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Groß-Gerau |
| Beschluss: | 24 K 46/25 |
| Ort: | 64546 Mörfelden-Walldorf |
| Straße: | Fasanenweg 12 |
| Objektart: | Einfamilienhaus mit Garage |
| Verkehrswert: | 757.000.- € |
| Wertermittlungsstichtag: | 05. November 2025 |
| Qualitätsstichtag: | 05. November 2025 |
| Gutachtenerstattungsstichtag: | 12. Dezember 2025 |
| Fertigung: | Nr. 1/2 |

Inhaltsübersicht

| | Beschreibung | Seite |
|-----|---|-------|
| | Übersicht der Ansätze und Ergebnisse | 3 |
| 1. | Grundlagen der Wertermittlung | 4-6 |
| 2. | Gegenstand der Wertermittlung | 7 |
| 3. | Beschreibung des Grundstücks | 8-23 |
| 4. | Beschreibung der baulichen Anlagen | 24-39 |
| 5. | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 40-41 |
| 6. | Preise und Trends auf dem Immobilienmarkt | 42-44 |
| 7. | Ermittlung des Bodenwerts | 45-48 |
| 8. | Ermittlung des Sachwerts | 49-53 |
| 9. | Ermittlung des Ertragswerts | 54-58 |
| 10. | Abschließende Beurteilung | 59 |
| 11. | Verkehrswert | 60 |

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Es gibt keinen Verwalter
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nach äußerem Eindruck nicht
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht
- Verdacht auf Altlasten ist nicht bekannt
- Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG liegt nicht vor

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------|
| | Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von | 03.09.2025 Groß-Gerau Walldorf |
| Lfd. Nr.: | Flur: | Flurstück: |
| 1 | 8 | 103 |
| | | Fläche: 754,00 m ² |

Grundstückskennzahlen

| | | | | | | | |
|-----------|---|---|---|---|---|----------------------|--|
| | Hauptfläche: m ² x EUR/m ² | + | Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ² | + | Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
| Flst. 103 | 754 | | 775,00 | | | Ja | 584.350 EUR |
| | | | | | | | Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten |
| | | | | | | | 754,00 m ² 754,00 m ² |

Gebäudekenndaten

| | | | | |
|----------|----------|----------|----------|---------------------------|
| | Baujahr: | GND: | RND: | Gebäudemaß / Anzahl: |
| Wohnhaus | 1963 | 80 Jahre | 32 Jahre | 307,68 m ² BGF |
| Garage | 1963 | 80 Jahre | 18 Jahre | 20,52 m ² BGF |

Nutzungsübersicht

| | | |
|----------------|----------------------|--------------------|
| | Wohnfläche: | Nutzfläche: |
| Wohnhaus | 180 m ² | 0 m ² |
| Garage | 0 m ² | 0 m ² |
| | Σ 180 m ² | Σ 0 m ² |
| WNFI. (gesamt) | | 180 m ² |

Verfahrenswerte

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | Bodenwert | 584.350 EUR |
| | Sachwert | 756.835 EUR |
| | Ertragswert | 754.249 EUR |

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Ableitung vom Sachwert

757.000 EUR

Vergleichsparameter

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| WNFI. | 4.210 EUR/m ² |
| x-fache Jahresmiete | 28,20 |
| RoE Wohnen / Gewerbe | 100 % / 0 % |
| Bruttorendite (RoE/x) | 3,55 % |
| Nettorendite (ReE/x) | 2,97 % |

Mietfläche Ertrag

| | |
|------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 180 m ² |
| Jahresrohertrag | 26.880 EUR |
| Jahresreinertrag | 22.477 EUR |

Liegenschaftszinssatz Bewirtschaftungskosten

| | |
|--------|---------|
| Wohnen | 2,50 % |
| Wohnen | 16,38 % |

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 46/25 vom 01.09.2025 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 05.11.2025 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3

Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 27.10.2025
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Mörfelden-Walldorf – Boris Hessen
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Mörfelden-Walldorf
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 OnGeo GmbH Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.8 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.9 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Walldorf (Riwis – Bulwingesa.de)
- 1.3.10 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.11 Zürs Hochwassergefährdung onGeo GmbH
- 1.3.12 Stadtplan 1:10.000 onGeo GmbH
- 1.3.13 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte der Landkreise Bergstraße, darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
- 1.3.14 Immobilienmarktbericht 2025 des Immobilienmarktes Südhessen, ohne die Städte Darmstadt und Offenbach
- 1.3.15 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 3032
- 1.3.16 Kopien Grundrisse und Ansichten aus der Bauakte
- 1.3.17 Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege, Hessen, vom 22.10.2019

1.4

Wesentliche Literatur

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.

1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.

1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.

1.5.7 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 05.11.2025 ab ca. 15:00 Uhr habe ich die zu bewertenden baulichen Anlagen in Anwesenheit von Herrn Hail Azzam und Ulrich Born besichtigt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abt. II (nur auszugsweise)

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 03.09.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Groß-Gerau im Grundbuch von Walldorf geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche m ² |
|------|-------|----------------|-----------|------|-----------|--------------------------|
| | 3032 | 1 | Walldorf | 8 | 103 | 754,00 |

Gesamtfläche 754,00 m
davon zu bewerten: **754,00 m**

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

- 7.1 Azzam Hail
- 7.2 Azzam Karin
- 7.4 Kokab Hammoud
- 8.1 Born Astrid
- 8.2 Born Ulrich
- 8.3 Lipphardt Uwe-Peter
- in Erbengemeinschaft -

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

| Band / Blatt | Lfd. Nr. Abt. II | Lfd. Nr. BV | Flurstück | Eintragung | Bemerkung | Wert EUR |
|-----------------|---------------------|----------------|-----------|---|-------------|-------------|
| 3032 | 6 | 1 | 103 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. | wertneutral | |

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht Groß-Gerau, vom 27.10.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine. Die baulichen Anlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

| Basics | |
|--------------------|-----------------------------|
| Bundesland | Hessen |
| Kreis | Groß-Gerau, Landkreis |
| Regierungsbezirk | Darmstadt, Regierungsbezirk |
| Einwohner | 281.712 (35.359) |
| Fläche | 453,00 km ² |
| Bevölkerungsdichte | 622 EW/km ² |
| PLZ-Bereich | 64546 |
| Gemeindeschlüssel | 06433008 |

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

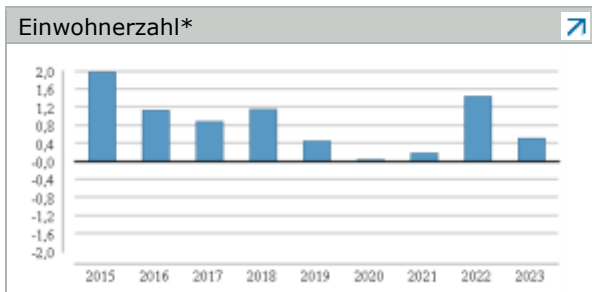
| Basics - Wirtschaftszahlen | |
|----------------------------|--------------|
| BIP (1) | 12.698.948 € |
| Arbeitslosenquote (2) | 6,30 % |
| Erwerbstätige (3) | 114.100 |

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

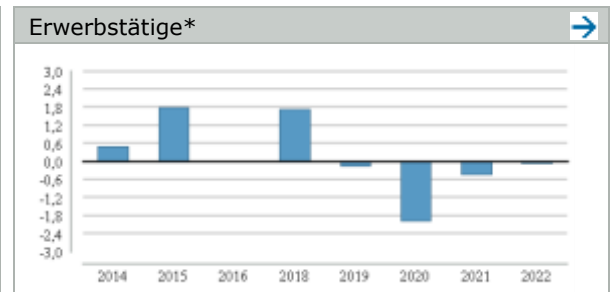


Maßstab: 1:500.000

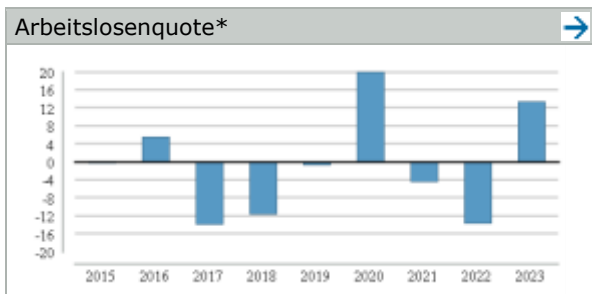
© OpenStreetMap - Mitwirkende



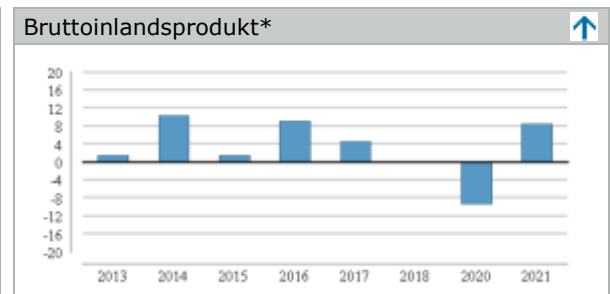
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

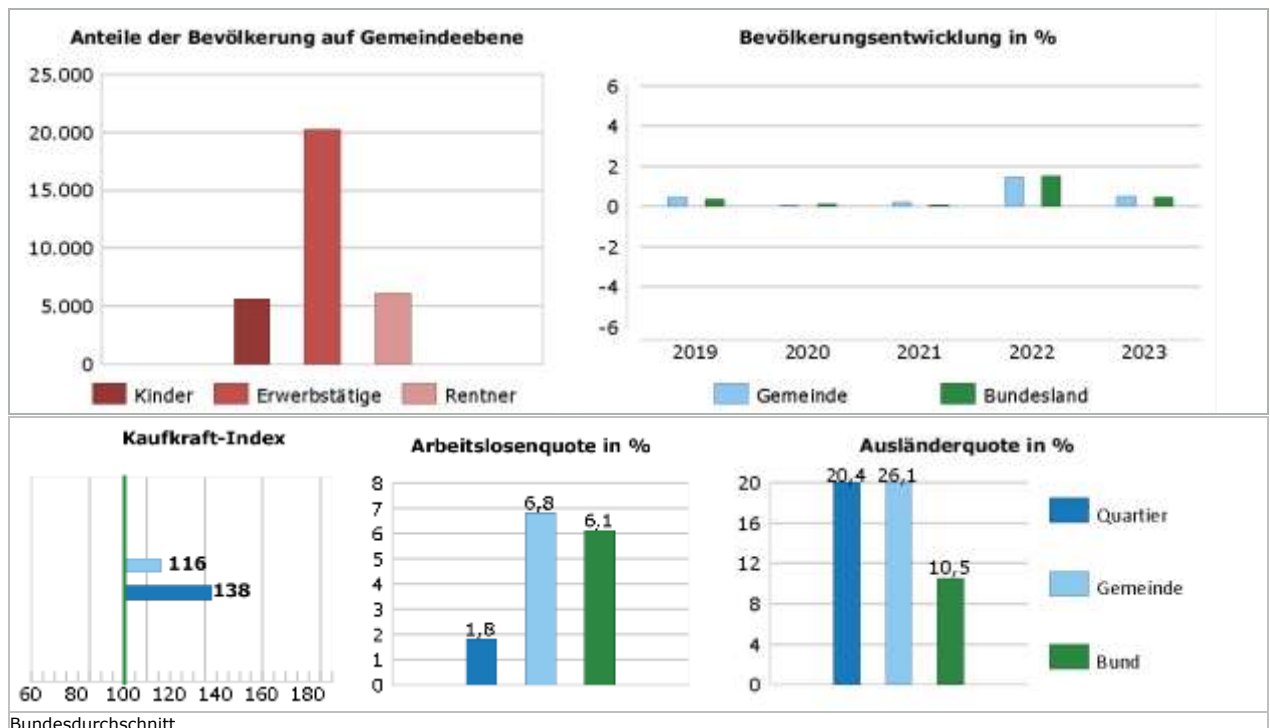
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

| | |
|---|---|
| Bundesland | Hessen |
| Kreis | Groß-Gerau |
| Gemeindetyp | Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Wiesbaden (24,7 km) |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie) | Mörfelden-Walldorf, Stadt (2,3 km) |

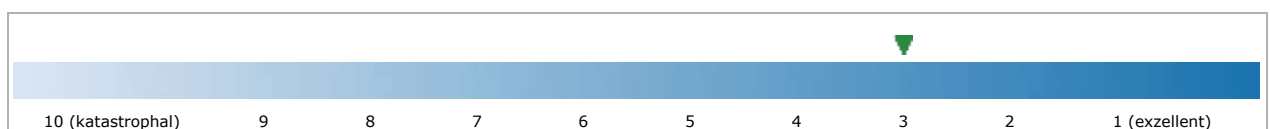
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

| | | | |
|----------------------|--------|--|--------|
| Einwohner (Gemeinde) | 31.804 | Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro | 32.866 |
| Haushalte (Gemeinde) | 16.322 | Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro | 39.237 |



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Stadt Mörfelden-Walldorf gehört zum Landkreis Groß-Gerau im Bundesland Hessen. Mörfelden-Walldorf zählt 31.638 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 17.375 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,82 Personen beträgt. Mörfelden-Walldorf weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Mörfelden-Walldorf räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Mörfelden-Walldorf auf 142 Personen. Damit weist Mörfelden-Walldorf im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 766 bzw. 674 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -195 bzw. -170 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,3% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22,3% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 14,5% (Deutschland: 16,8%).

Mörfelden-Walldorf weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 16.515 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.260 Einfamilienhäuser und 12.255 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 25,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 28,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,3%) und 5 Räumen (16,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,38% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 368 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Mörfelden-Walldorf bei den EFH bei 6.400 EUR/m², bei den ETW bei 6.311 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 16,3 EUR/m² pro Monat bzw. 12,3 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 22,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 28,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 27,2% verändert.

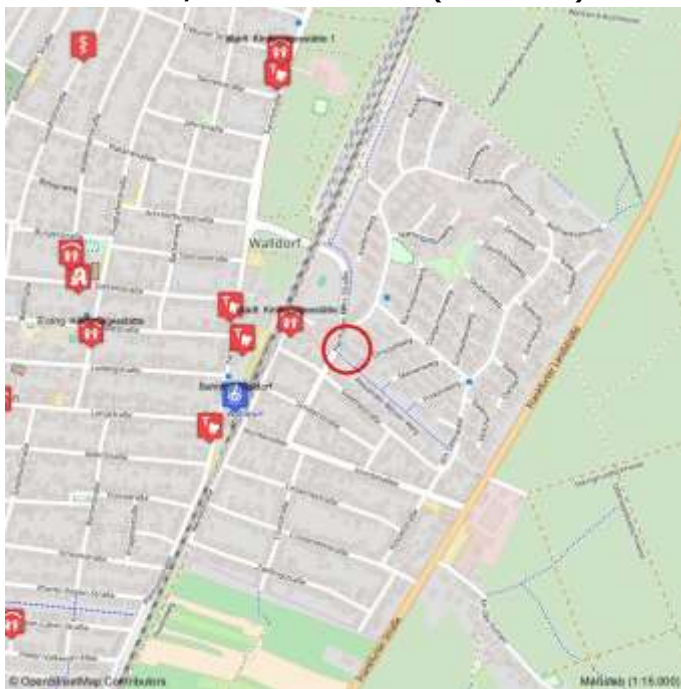
3.3 Mikrolage

| | |
|--------------------------------|--|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser |
| Typische Bebauung (Quartier) | 1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt |

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

| | |
|--------------------------------------|--|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | 24/Anschlussstelle Langen/Mörfelden (2,1 km) |
| nächster Bahnhof (km) | Bahnhof Walldorf (0,3 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | Hauptbahnhof Frankfurt am Main (13 km) |
| nächster Flughafen (km) | Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (5,6 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushaltestelle Fasanenweg (0,1 km) |

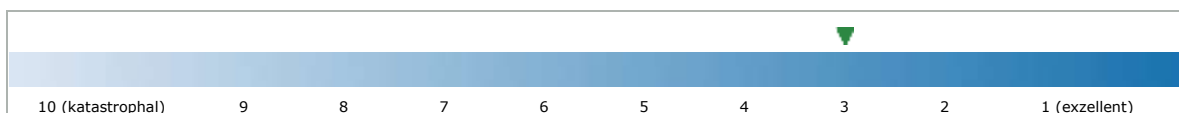
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



| | |
|----------------|-----------|
| Allgemein Arzt | (0,9 km) |
| Zahnarzt | (0,2 km) |
| Krankenhaus | (7,2 km) |
| Apotheke | (0,6 km) |
| LEH Discounter | (0,5 km) |
| EKZ | (5,5 km) |
| Kindergarten | (0,1 km) |
| Grundschule | (8,5 km) |
| Realschule | (15,1 km) |
| Hauptschule | (22,5 km) |
| Gesamtschule | (7,2 km) |
| Gymnasium | (8,5 km) |
| Hochschule | (11,7 km) |
| DB Bahnhof | (0,3 km) |
| Flughafen | (5,6 km) |
| DB Bahnhof ICE | (13,0 km) |

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Fasanenweg 12 in der Stadt Mörfelden-Walldorf handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,8 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,6 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (2,8 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 46% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 23%, junge Personen mit 16% und Kinder mit 15%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 47% (36% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 32% folgt die Mittelschicht und mit 21% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Einelternhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 550 m entfernt, der nächste Wald rund 50 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,3 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m.

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

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,9 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern. Der Bahnlärm ist insgesamt mit 60 - 64 Dezibel, bei Nacht mit 55 - 59 Dezibel zu beziffern.

3.4 Stadtstrukturdaten

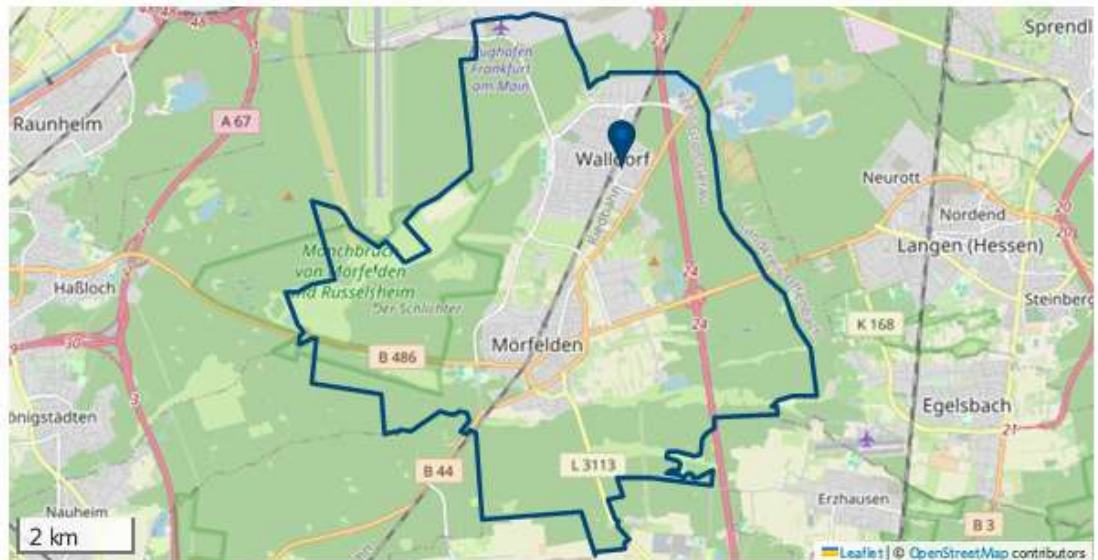


Quelle: Riwis - Bulwingesa

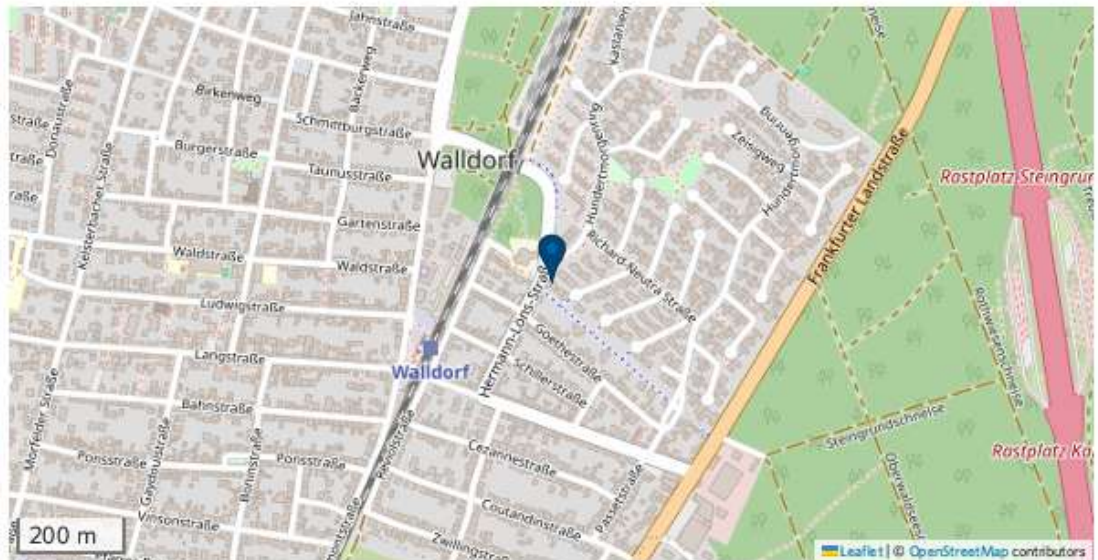
3.5 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Walldorf, als Reihengrundstück an der Straße "Fasanenweg", einer Anliegerstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.

Übersicht



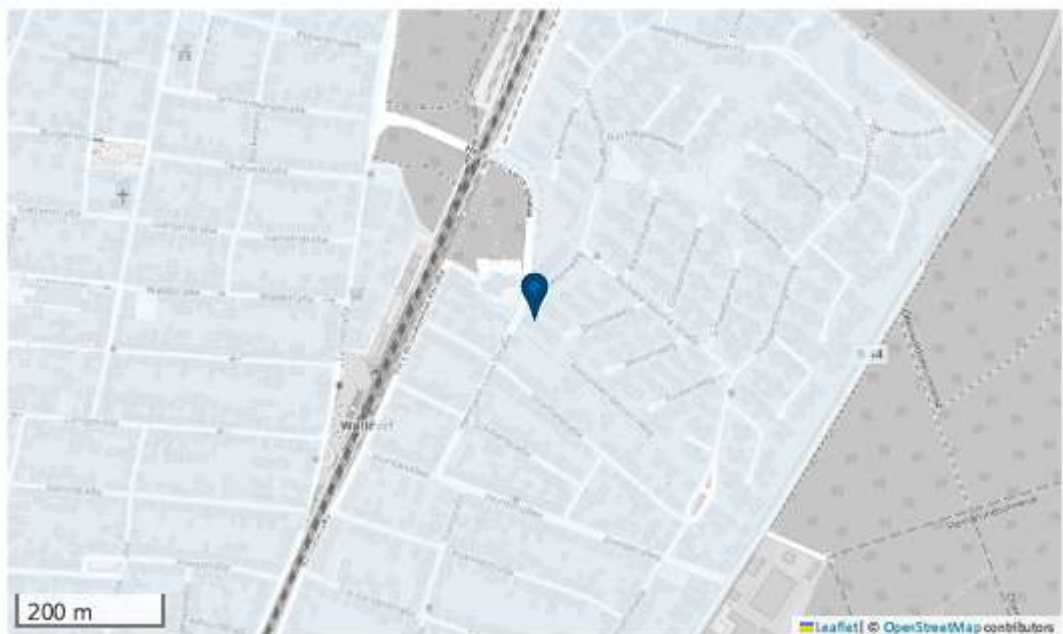
Umfeld



Quelle: Riwis - Bulwingesa

Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.



Quelle: Riwis – Bulwingesa

Wohnlageanalyse

DARSTELLUNG DER WOHLNLAGE IM VERHÄLTNISS ZUM LANDKREIS



WISSENSWERTE ZUR METHODIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2025

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2)

Straßenzustand

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

Zuwegung

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

| | |
|------------------------------|---|
| Versorgung | Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben. |
| Entsorgung | Kanalanschluss |
| Erschließungsbeiträge | Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weitere Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt. |
| Nachbarbebauung | Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen. |

Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 46 ff. Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 76 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden Überschwemmungsgebiete als Bereiche definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Hessen dargestellt. Für diese Überschwemmungsgebiete gelten gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Schutzvorschriften. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen,
- bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zu errichten oder zu erweitern,
- die Erdoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen zu verändern oder die Hochwasserabfluss- bzw. Rückhaltefunktion zu beeinträchtigen.

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet mit geringer Gefährdung eines Hochwassers:

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

Gefährdungsklasse der Objektadresse

| GK1 | GK2 | GK3 | GK4 |
|---|--|---|--|
| GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). | GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). | GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich). | GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.) |

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Bewertungsgrundstück Fasanenweg 12, 64546 Mörfelden-Walldorf besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dies ergibt sich aus der aktuellen Übersichtskarte der Bebauungspläne der Stadt Mörfelden-Walldorf (Stand 2025), in welcher das Grundstück außerhalb der bauplanungsrechtlich festgesetzten Plangebiete liegt. Das Grundstück befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen richtet sich daher nach § 34 BauGB (*Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung*). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die prägenden Strukturen der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist geprägt durch eine offene, zweigeschossige Wohnbebauung der 1960er-Jahre innerhalb der sogenannten Neutra-Siedlung, welche als denkmalgeschützte Sachgesamtheit eingestuft ist. Die vorhandenen Baukörper weisen eine klare und einheitliche städtebauliche Ordnung, ein einheitliches Gestaltungskonzept sowie typische Kubaturen auf. Aus dieser prägenden Eigenart der Umgebung resultiert eine faktische städtebauliche Ensemblewirkung, die bauliche Veränderungen in ihrer äußeren Erscheinung erheblich einschränkt.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere bei Erweiterungen, Aufstockungen oder Veränderungen der äußeren Gestaltung davon auszugehen, dass diese sowohl bauplanungsrechtlich (§ 34 BauGB) als auch denkmalschutzrechtlich nur sehr eingeschränkt zulässig wären. Die vorhandene Bauflucht, Gebäudehöhe und Kubatur sind prägend und stellen den maßgeblichen Bezugsrahmen dar.

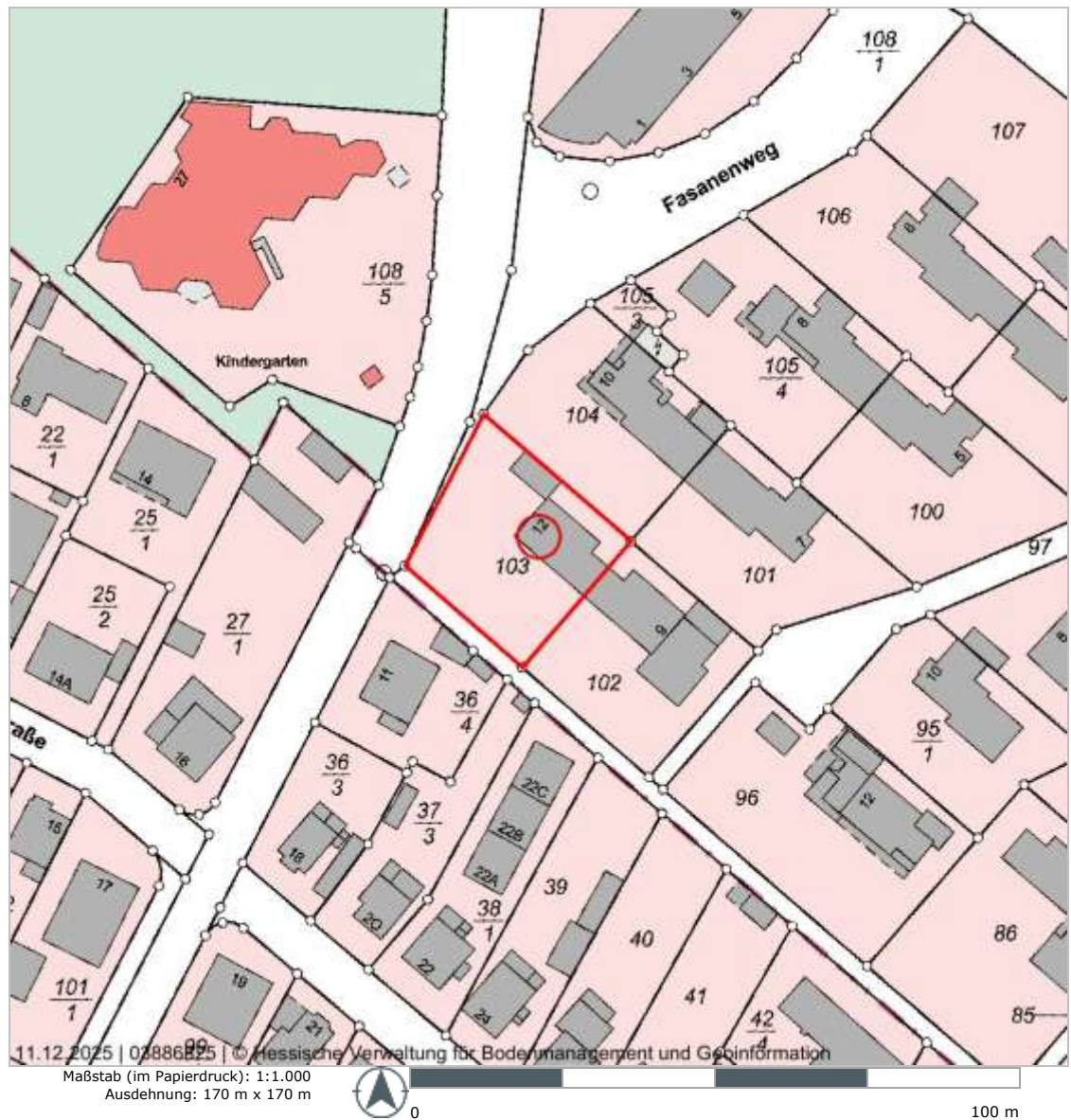
Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist vollständig erschlossen. Es ist daher grundsätzlich baureif. Einschränkungen ergeben sich jedoch aus der denkmalrechtlichen Bindung sowie dem Erfordernis der Einfügung nach § 34 BauGB.

Auswirkungen auf den Verkehrswert:

Die fehlende planerische Entwicklungsreserve (insbesondere fehlende Aufstockungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten) sowie die Einbindung in die denkmalgeschützte Gesamtanlage wirken wertbeeinflussend. Das Grundstück weist daher eine beschränkt entwickelbare bauliche Nutzung auf, was bei der Markteinschätzung zu berücksichtigen ist. Die eingeschränkte bauliche Veränderbarkeit stellt zugleich ein wertstabilisierendes Merkmal hinsichtlich der städtebaulichen Qualität und des besonderen architektonischen Charakters der Gesamtanlage dar.

Grundstückszuschnitt

Polygone Form. Annähernd eben, annähernd horizontal.



Berechnete Fläche des Flurstückes 103: **754 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

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 (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

Gegeben:

- | | |
|--|------------------------|
| • Grundstück: | 754 m ² |
| • Erdgeschoss, Obergeschoss, unterkellert: | 307 m ² BGF |
| • Garage: | ca. 25 m ² |
| • Planvorgaben: | § 34 BauGB |

Bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks

Für das Bewertungsgrundstück Fasanenweg 12 bestehen keine planungsrechtlich festgesetzten Kennzahlen zur baulichen Ausnutzung (GRZ/GFZ), da kein Bebauungsplan vorliegt und die planungsrechtliche Zulässigkeit sich gemäß § 34 BauGB nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung richtet. Damit ergibt sich die zulässige bauliche Ausnutzung ausschließlich aus den in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

Die vorhandene Bebauung innerhalb der sogenannten Neutra-Siedlung weist eine ausgeprägt einheitliche städtebauliche Ordnung auf. Charakteristisch sind:

- freistehende bzw. versetzte Doppelhaushälften,
- geringe Erweiterungstiefen,
- flach geneigte bzw. nicht dominierende Dachformen,
- klare Baufuchten und großzügige Abstandsflächen,
- begrenzte Geschossigkeit (ein Vollgeschoss zuzüglich Untergeschoss).

Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung schöpft die im Rahmen dieser prägenden Umgebungsbebauung übliche und zulässige bauliche Dichte weitgehend aus. Zusätzliche bauliche Verdichtungen – insbesondere Aufstockungen oder wesentliche Erweiterungen – würden sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 BauGB) und stünden zudem denkmalschutzrechtlichen Belangen entgegen. Die Neutra-Siedlung stellt eine denkmalgeschützte Sachgesamtheit dar, deren städtebauliche und architektonische Grundkonzeption als erhaltenswert eingestuft ist. Dies umfasst insbesondere die Gebäudekubatur, das Maß der baulichen Nutzung sowie die charakteristischen Proportionen der Baukörper.

Vor diesem Hintergrund besteht für das Bewertungsgrundstück keine nennenswerte städtebauliche Entwicklungsreserve. Eine bauliche Nachverdichtung, etwa durch zusätzliche Geschossflächen, Anbauten oder eine Veränderung der Gebäudehöhe, wäre regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Selbst kleinere ergänzende Baukörper (z. B. Wintergarten, Terrassenüberdachung, Nebengebäude) unterliegen einer strengen Einfügungsprüfung und einer zusätzlich erforderlichen denkmalrechtlichen Zustimmung. Die derzeit vorhandene Bebauung entspricht dem ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung und schöpft die nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässige bauliche Ausnutzung sachgerecht aus. Eine planungsrechtliche Mehrnutzung ist nach Einschätzung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht realistisch erzielbar.

Im Ergebnis ist das Grundstück als voll ausgelastet zu bewerten. Die begrenzte bauliche Veränderbarkeit stellt zugleich ein wertbestimmendes Merkmal dar, da sie die besondere städtebauliche Homogenität und architektonische Qualität des Ensembles sichert, jedoch die individuelle Erweiterbarkeit des Grundstücks einschränkt.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die historische Nutzung des Grundstücks begründet keinen diesbezüglichen Verdacht. Das Grundstück befindet sich in einem seit den 1960er-Jahren bestehenden Wohngebiet. Eine frühere gewerbliche oder industrielle Nutzung ist nicht bekannt und ließ sich anhand der vorhandenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme nicht erkennen. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder altlastverdächtige Sachverhalte haben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Ein belastbarer Ausschluss von Altlasten ist ohne fachgutachterliche Untersuchung (z. B. orientierende Bodenuntersuchung) jedoch grundsätzlich nicht möglich. Mangels konkreter Hinweise auf Risiken wurde für die Wertermittlung typisierend von einer unauffälligen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Sachgesamtheit „Neutra-Siedlung“ (Gesamtanlage) im Stadtteil Walldorf. Die Gesamtanlage umfasst unter anderem die Gebäude in der Straße Fasanenweg mit den Hausnummern 4, 6, 8, 10 und 12.

Das Flurstück des Bewertungsobjekts ist damit Bestandteil eines ausgewiesenen Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Unterschutzstellung erfolgt als Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG. Das bedeutet, dass nicht nur einzelne Bauteile oder Fassadenelemente, sondern die städtebauliche und gestalterische Einheit der Siedlung einschließlich der Gebäude, der Formensprache, Baukörperstellung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes geschützt sind.

Laut Denkmalverzeichnis besteht der Denkmalwert in den Kategorien

g = gestalterisch,

k = künstlerisch,

s = städtebaulich.

Damit unterliegt das Objekt grundsätzlich den Anforderungen des Denkmalschutzes, insbesondere hinsichtlich:

- Erhalt der äußeren architektonischen Gestaltung,
- Erhalt der charakteristischen Fassadengliederung,
- Erhalt der Kubatur,
- denkmalrechtliche Genehmigungspflicht bei baulichen Änderungen gemäß § 18 HDSchG.

Bauliche Maßnahmen (z. B. Erneuerung von Fenstern, Fassadenarbeiten, energetische Maßnahmen, Anbauten) bedürfen somit in der Regel einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau.

Kreis: Groß-Gerau
 Ort: Mörfelden-Walldorf
 Ortsteil: Walldorf

Straße/HNr.: Gesamtanlage
 Sachgesamtheit Neutra-Siedlung

Flur:
 Flurstück:

Denkmaltyp: Gesamtanlage
 Denkmalwert: g,k,s



Amselweg 1,2,3,4,6
 Drosselweg 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12
 Meisenweg 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
 Fasanenweg 4,6,8,10,12
 Finkenweg 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
 Am Oberwald 14

Anfang der 1960er Jahre konzipierte der international angesehene österreichisch-amerikanische Architekt Richard J. Neutra (1892-1970) für die in Hamburg ansässige Wohnungsbaugesellschaft BEWOBAU eine Siedlung aus 42 ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Die Siedlung wird von der heutigen Richard-Neutra-Straße erschlossen, von der aus Stichstraßen zu den Häusern führen. Jedes dieser zwischen 1962 und 1964 entstandenen

Häuser ist von einem kleinen Garten umgeben, der zu den Nachbarn eher vermittelt, als abgrenzt. Neutra plante die Anlage in Kalifornien und wollte den Menschen im schnell wachsenden Rhein-Main-Gebiet einen „Wohnankerplatz“ geben, der das umgebende Gelände nicht nivellierte und den vorhandenen Baumbestand möglichst integrierte.

Insgesamt wurden neun verschiedene Haustypen mit einer Wohnfläche zwischen 97 und 160 m² realisiert. Es überwiegen Doppelhäuser, bei denen eine hohe Ziegelmauer den Sichtschutz zum Nachbarn gewährleistet. Nur neun Häuser stehen einzeln auf ihrer Parzelle, die zwischen 530 und 1380 Quadratmeter groß sein kann. Für die Gartengestaltung zeichnete der Hamburger Landschaftsgärtner Gustav Lüttge verantwortlich.

Im Inneren entsprechen die Räume konsequent der Bauphilosophie Neutras: filigran-schwerelos, durch mächtige Glasfronten zur Natur geöffnet, offen, großzügig und kommunikativ gestaltet, hoher Komfort und - gemessen an der Zeit - hochmoderne Technik. Der Grundriss ist mehreckig und asymmetrisch.

Der Garten diente als Bindeglied zwischen den Häusern und der Natur, aber auch als grüne Enklave innerhalb bebauter Umgebung. Standortgerechte Bepflanzung, oft unterbrochen



durch kleine Wasserbecken und die Verwendung von bereits vorhandenen Steinen vermittelten ein lebhaftes Bild von Natur. Dieses Konzept wurde in der Zwischenzeit vielfach durch Anpflanzen von hohen Hecken und anderen Gewächsen konterkariert.

Von Anfang an sah sich Neutra mit Eigenheiten deutscher Bauherren konfrontiert: auf einen Keller wollte man ebenso wenig verzichten wie auf einen Windfang oder eine Garage, statt derer zunächst ein schlichter Carport geplant war.

Die BEWOBAU geplante und realisierte zeitgleich zwei Neutra-Siedlungen: eine in Quickborn bei Hamburg, die zweite in Mörfelden-Walldorf. Von den ursprünglich projektierten Häusern in Mörfelden-Walldorf wurden nur 42 ausgeführt. Auch die Siedlung in Quickborn fiel kleiner aus, als ursprünglich geplant.

Die Neutra-Siedlung wird begrenzt von den Straßen Richard-Neutra-Ring Am Oberwald, Alexander-Besser-Weg und Fasanenweg.



Wertrelevanz

Die Einstufung des Bewertungsobjekts als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage hat grundsätzlich Auswirkungen auf die Wertermittlung. Der Denkmalschutz beeinflusst sowohl die bauliche Nutzungsmöglichkeit als auch die Erhaltungs- und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes. Insbesondere ergeben sich aus den denkmalrechtlichen Vorgaben erhöhte Anforderungen an Instandhaltung und Sanierung, während zugleich bauliche Veränderungen nur eingeschränkt möglich und genehmigungspflichtig sind.

Diese Rahmenbedingungen wirken sich typischerweise sowohl auf die Herstellungskosten und den Modernisierungsaufwand als auch auf die Marktgängigkeit und die Nachfrage nach dem Objekt aus. In welchem Umfang und mit welcher Gewichtung diese Faktoren in die Wertansätze einfließen, wird in den jeweiligen Bewertungsverfahren (Sachwertverfahren, Vergleichswertbetrachtung) an späterer Stelle gesondert dargestellt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte sowie einer Einzelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde 1963 in Massivbauweise errichtet und entspricht in seiner architektonischen Konzeption der funktional-modernen Wohnhausarchitektur der 1960er-Jahre. Das Gebäude verfügt über ein Flachdach, dessen Dachplatte deutlich über die Fassadenebene auskragt. Dieser konstruktive Dachüberstand dient sowohl dem Witterungsschutz der darunterliegenden großen Fensterflächen als auch der Reduzierung direkter Sonneneinstrahlung. Die Fassaden sind durch senkrechte, lamellenartige Vorsprünge gegliedert, die als architektonisches Gestaltungselement fungieren und zugleich einen zusätzlichen seitlichen Wetterschutz sowie eine optische Rhythmisierung der Fassadenfront bieten.

Die Gestaltung mit klaren, horizontalen Linien und großformatigen Fensterbändern ist typisch für die Bauzeit und den damaligen architektonischen Entwurfsansatz. Die originale Fenstertechnik, einschließlich der charakteristischen Metallfenster und einzelner Sonderkonstruktionen (z. B. das spezielle Schwing-/Kippfenster im Treppenhausbereich), ist weitgehend erhalten und prägt den baulichen Charakter des Objektes. Wesentliche Änderungen oder Anbauten sind weder aus den Unterlagen noch aus der Inaugenscheinnahme ersichtlich, sodass das Gebäude in seiner äußeren Erscheinung im Wesentlichen dem ursprünglichen architektonischen Entwurf entspricht.

Geplant wurde es vom Architekten Richard Joseph Neutra (8. April 1892 in Wien – 16. April 1970 in Wuppertal). Er war ein österreichisch-amerikanischer Architekt und einer der einflussreichsten Vertreter der klassischen Moderne. Die Neutra-Siedlung in Mörfelden-Walldorf (Oberwaldsiedlung / Bewobau-Siedlung) ist das einzige vollständig erhaltene städtebauliche Gesamtkonzept von Richard Neutra in Europa. Das Konzept: Biorealismus pur:

- Gartenstadt-Idee: Autos in Garagen verstecken, keine Zäune/Mauern, nur niedrige Hecken, damit alles fließend ineinander übergeht.
- Große Grundstücke (800–1.000 m²), alte Bäume erhalten, reflektierende Teiche, Terrassen mit gleichem Plattenbelag wie drinnen.
- Spiderlegs: Dünne Stahlstützen für riesige Dachüberstände und stützenfreie Glasecken.
- Diagonale Grundrisse für immer neue Durchblicke.
- Innen-Außen-Verschmelzung: Glasschiebetüren, schmale Lichtbänder unter dem Dach, reflektierende Teiche.



Ansicht von Westen

4.2

Nutzung

Das Wohnhaus wurde zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienhaus genutzt. Die Nutzung entsprach der genehmigten Wohnnutzung. Die funktionale Gliederung des Gebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Lager- und Abstellräume.



Heizraum



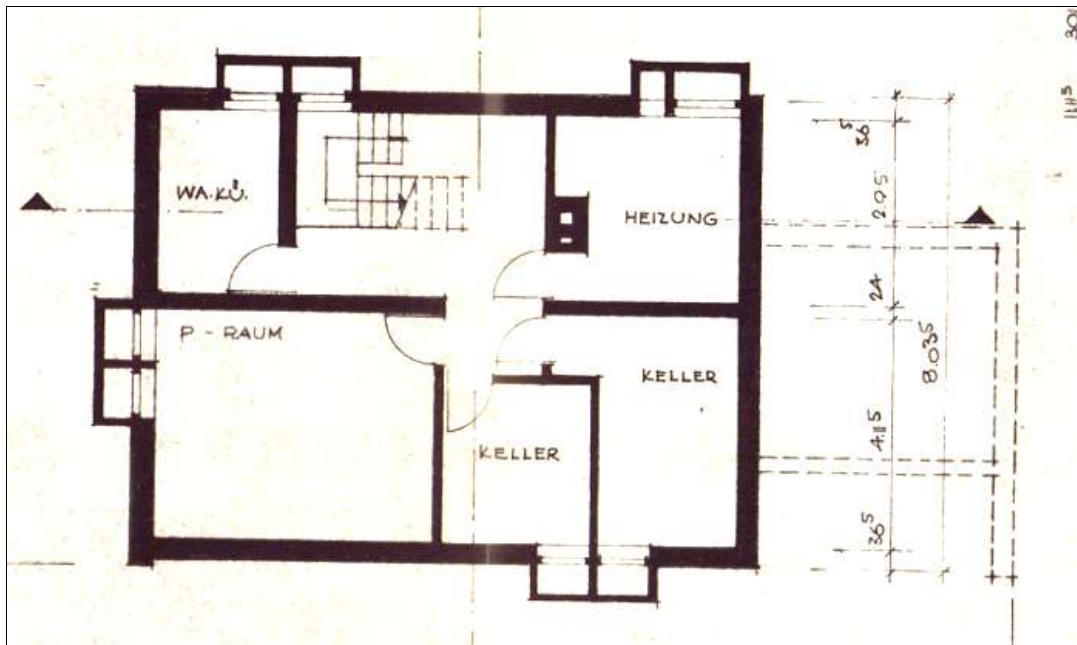
Kellerraum



Hauswirtschaftsraum



Kellerraum



Grundriss Kellergeschoss aus der Bauakte

Erdgeschoss:

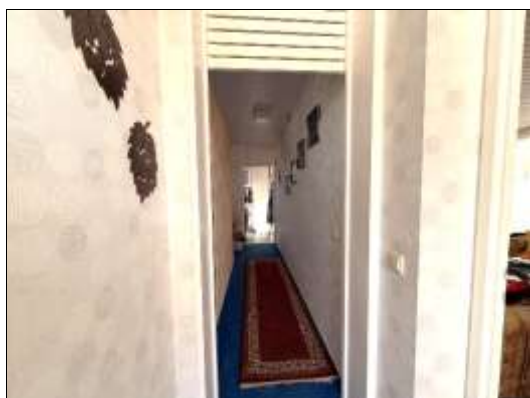
Diele, separates WC, Küche, Wohn- und Essraum sowie ein weiterer Wohnraum (ursprünglich „Zimmer 1“ gemäß Bauplan). Von diesem Geschoss besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.



Eingangsbereich



Ansicht von Nord-Westen



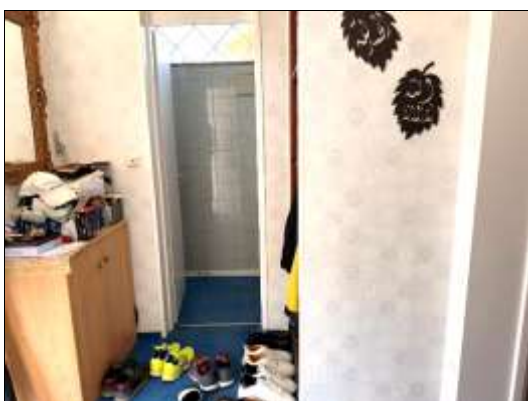
Flur



Gäste-WC



Wohnzimmer



Flur



Küche



Küche



Blick von der Küche zum Flur



Flur



Blick vom Wohnzimmer zur Terrasse



Flur mit Treppenhaus



Wohnzimmer



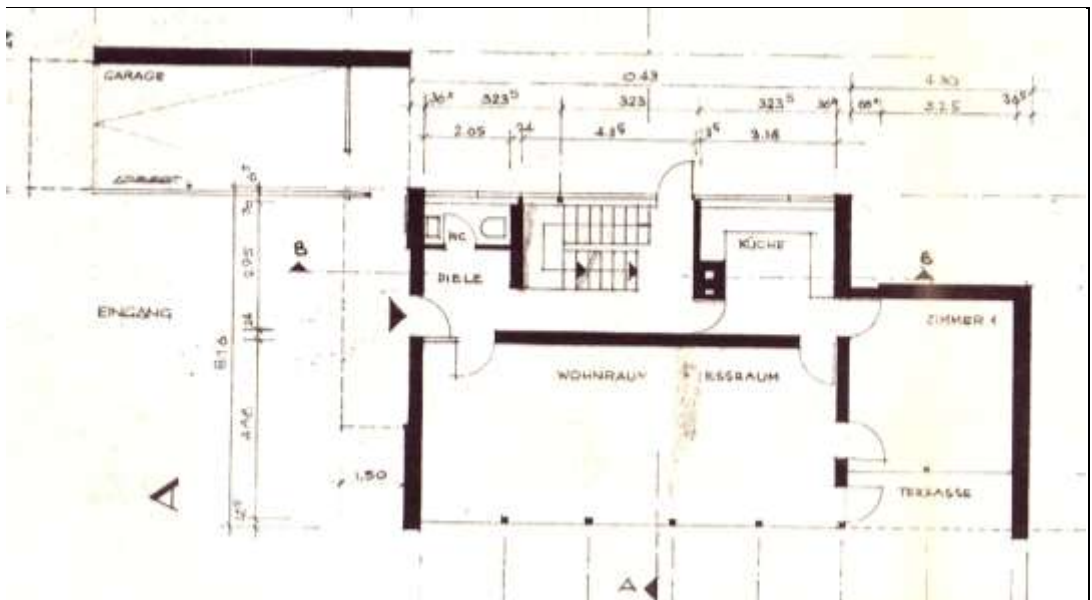
Wohnzimmer



Essbereich



Essbereich



Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte

Obergeschoss:

Vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, angeordnet um den zentralen Flur. Die Räume entsprechen im Zuschnitt und in der Lage weitgehend dem ursprünglichen Bauplan.



Zimmer



Badezimmer 1



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Badezimmer 2



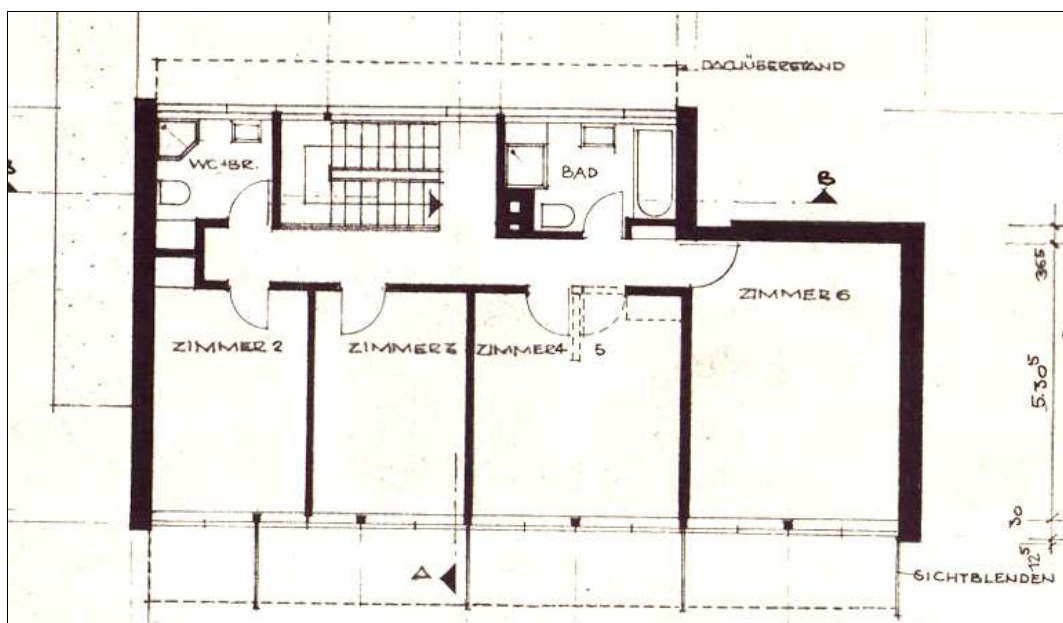
Zimmer



Zimmer



Zimmer

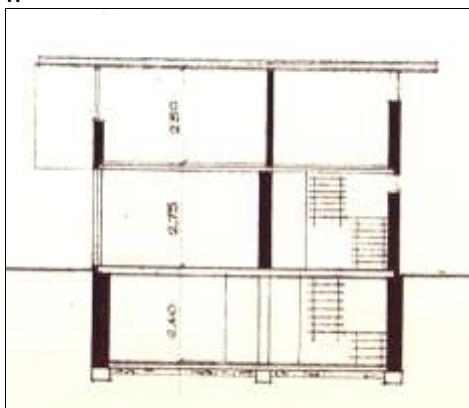


Grundriss Obergeschoss aus der Bauakte

Baujahr ca. 1963

Modernisierungen Laut Auskunft: 1980er Jahre teilweise

Anzahl der Geschosse II



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen

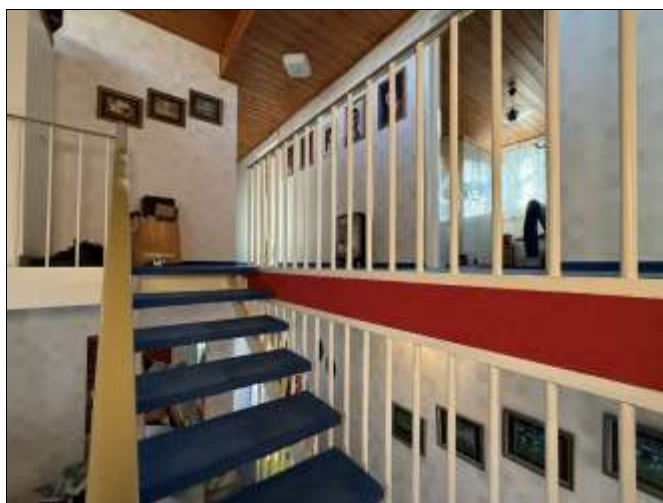
Es lagen keinerlei Bauzahlen vor. Die erforderlichen Brutto-Grundflächen (BGF) wurden deshalb anhand der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Anhand der BGF-Berechnung wurde die Wohnfläche berechnet. Diese kann mit ca. 180 m² in Ansatz gebracht werden. Dies entspricht bei einer BGF des Erd- und Obergeschosses von ca. 222 m², einem Abzug von ca. 20% und ist bezogen auf die Bauweise plausibel. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauzahlen nicht durch örtliches Aufmaß überprüft wurden. Maßabweichungen sind deshalb nicht auszuschließen.

4.3 Baubeschreibung

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Fundamente | vermutlich Streifenfundamente |
| Außenwände | Beton, Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk, Leichtbauwände |
| Nichttragende Innenwände | Mauerwerk, Leichtbauwände |
| Decken | Betondecken |
| Treppen | Stahlkonstruktion mit Teppichbelag |



Treppe



Treppe

| | |
|-------------------------|---|
| Fassaden | Verputzt und gestrichen; teils Mauerwerk gestrichen |
| Dachkonstruktion | Flachdachkonstruktion |
| Dachdeckung | Nicht feststellbar |
| Entwässerung | Innenliegend |

4.4 Ausbau

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeeingang | Hauseingangstür in Holzausführung mit Vordach |
|-----------------------|---|

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster: teils Schiebe-Hebeelemente im Wohnbereich Erdgeschoss (2010); Ein besonderes konstruktives Element stellt das im Treppenhause vorhandene, original erhaltene Lüftungs- bzw. Klappfenster dar. Die äußere Rahmen- und Beschlagskonstruktion ist Sonderbauweise und entspricht einem für die 1960er-Jahre typischen architektonischen Gestaltungselement.

Diese Fensterart ist heute unüblich und besitzt in ihrer ursprünglichen Ausführung eine gewisse gestalterische Prägung, die – im Kontext des Ensembleschutzes – denkmalpflegerisch relevant sein kann.; energetisch veraltet, funktional eingeschränkt. Teils Fenstergitter; Modernisierungsbedarf besteht.



Fenster EG



Original Metall Fenster



Kunststofffenster im Wohnbereich EG

Türen

Holz und Holzfertigtüren

Bodenbeläge

Holz Parkett, Fliesen, Teppich Bodenbelag

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel. Decken teils mit Einbauleuchten und Holzverschalt

Heizung

Gas-Zentralheizung (1980er Jahre)

Sanitärinstallation

Erdgeschoss:
 Gäste-WC mit 1 WC, 1 Waschbecken
 Obergeschoss:
 Badezimmer 1 mit: 1 WC, 1 Dusche, 1 Waschbecken
 Badezimmer 2 mit: 1 WC, 1 Dusche, 1 Waschbecken, 1 Badewanne

| | |
|----------------------------|---|
| Elektroinstallation | Standardinstallation gemäß Bauzeit; ausreichende Grundausstattung an Lichtauslässen und Steckdosen, ohne ersichtliche Modernisierung. |
| Aufzug | ./. |
| Zubehör | ./. |
| Außenanlagen | Alle Zufahrts-, Fuß- und Wegeflächen mit Beton- oder Waschbetonplattenbelag. Rasenflächen mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs |



Fußweg zur Straße



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen

| | |
|--------------------|---|
| Einfriedung | Gebäudekanten, Mauer, Hecken, Zaun |
| Stellplätze | Stellplätze für Anwohner und Besucher in und vor der Garage vorhanden |
| Garage | Einzelgarage mit Flachdach und Überdachung im rückwärtigen Bereich |



Garage Rückseite



Garage

4.5 Energetische Eigenschaften

Allgemein:

In Deutschland ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) – inzwischen weitgehend durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst – für folgende Gebäude erforderlich:

- Wohngebäude: Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung eines Wohngebäudes (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohnung) muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausnahmen gelten für Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche oder denkmalgeschützte Gebäude.
- Nichtwohngebäude: Auch für gewerbliche Gebäude (z. B. Büros, Geschäfte) ist ein Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung erforderlich, sofern sie beheizt oder gekühlt werden.
- Neubauten: Für neu errichtete Gebäude ist ein Energieausweis verpflichtend, der bereits in der Planungsphase erstellt wird.
- Öffentliche Gebäude: Gebäude mit Publikumsverkehr (über 250 m² Nutzfläche) müssen einen Energieausweis ausstellen und sichtbar aushängen.

Ausnahmen:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder deren energetische Eigenschaften durch den Ausweis nicht sinnvoll bewertet werden können.
- Gebäude, die nur saisonal genutzt werden (z. B. Ferienhäuser).
- Bestimmte landwirtschaftliche oder industrielle Gebäude mit geringem Energieverbrauch.

Für ein eigengenutztes Einfamilienhaus ist kein Energieausweis erforderlich, solange es weder verkauft, vermietet noch verpachtet wird. Die Pflicht zum Energieausweis gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) greift nur bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder bei Neubauten. Wenn das Haus selbst genutzt wird und keine der genannten Transaktionen geplant sind, besteht keine Verpflichtung, einen Energieausweis vorzulegen. Für das Objekt liegt kein Energieausweis gem. §§ 79 ff. der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023 vor.

Um jedoch den energetischen Zustand beurteilen zu können, wurde anhand der Gebäudedaten der Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von SkenData, überschlägig ermittelt:

Energieausweis für Gebäude 1 Wohnhaus:

Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von SkenData

Endenergiebedarf Gesamt: 282,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Ist-Wert: 313,4 kWh/(m²·a)CO₂-Emissionen: 69,1 kg/(m²·a)

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Erdgas

Effizienzklasse: H

Einstufung anhand der gegebenen Werte:

Die Einstufung erfolgt nach der Skala des Energieausweises, die sich an den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) orientiert. Die typische Skala für Wohngebäude sieht wie folgt aus (Richtwerte, können je nach Baujahr und Gebäudetyp leicht variieren):

- A+: < 30 kWh/(m²·a) (Niedrigstenergiehaus)
- A: 30–50 kWh/(m²·a) (Passivhaus oder sehr energieeffizient)
- B: 50–75 kWh/(m²·a) (Neubau-Standard nach GEG)
- C: 75–100 kWh/(m²·a) (gut sanierter Altbau)
- D: 100–130 kWh/(m²·a) (durchschnittlicher Altbau)
- E: 130–160 kWh/(m²·a) (älterer, unsanierter Altbau)
- F: 160–200 kWh/(m²·a) (niedrige Energieeffizienz)
- G: 200–250 kWh/(m²·a) (sehr schlechte Effizienz)
- H: > 250 kWh/(m²·a) (extrem ineffizient)

Beurteilung:

Der vorliegende Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von Sken Data weist für das Gebäude einen Endenergiebedarf von 282,1 kWh/(m²·a) und einen Primärenergiebedarf von 313,4 kWh/(m²·a) aus. Diese Werte liegen deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohngebäude, was auf einen veralteten energetischen Standard der Gebäudehülle sowie auf ältere Anlagentechnik schließen lässt. Die Einstufung in die Effizienzklasse H bestätigt den ungünstigen energetischen Zustand. Der wesentliche Energieträger ist Erdgas für Heizung und Warmwasser. In Verbindung mit der angegebenen Gaszentralheizung aus den 1980er Jahren ergibt sich ein weiterer Hinweis auf Modernisierungsbedarf im Bereich der Anlagentechnik. Die ausgewiesenen CO₂-Emissionen von 69,1 kg/(m²·a) liegen ebenfalls im Bereich älterer, nicht modernisierter Wohngebäude und unterstreichen die energetische Schwäche des Gebäudes.

4.6**Baulicher Zustand**

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht insgesamt dem Alter der Errichtungszeit und weist in weiten Bereichen einen überwiegend originalen bzw. veralteten Ausführungsstand auf. Wesentliche Gebäudeteile, insbesondere die Außenwände, die Dachkonstruktion (Flachdach) und große Teile des Ausbaus, wurden seit der Herstellung in den 1960er-Jahren nicht substanziell modernisiert.

Vereinzelte Erneuerungen – wie die Modernisierung der Wohnzimmer-Fenster im Jahr 2010 – ändern daran nur in Teilbereichen etwas.

Im Inneren zeigen sich altersentsprechende Abnutzungserscheinungen an Wand- und Bodenflächen, den Innentüren sowie den Installationen. Die verwendeten Materialien und Oberflächen (z. B. Teppichböden, Wandtapeten, Holzdecken) entsprechen überwiegend dem Stand der Jahrzehnte nach der Errichtung und sind hinsichtlich Gestaltung und technischer Ausführung nicht mehr zeitgemäß.

Die Sanitärbereiche weisen ebenfalls einen deutlich überalterten Zustand auf. Sowohl Armaturen als auch Sanitärobjekte und Fliesen stammen weit überwiegend aus den 1970er Jahren. Die Funktionsfähigkeit ist gegeben, jedoch besteht erheblicher Modernisierungsbedarf hinsichtlich Ausstattung, Leitungsführung und Feuchteschutz.

Die Heizungsanlage aus den 1980er-Jahren befindet sich zwar in Betrieb, entspricht jedoch energetisch wie technisch nicht mehr dem heutigen Standard und ist der Altersklasse nach am Ende der üblichen technischen Nutzungsdauer angekommen.

Auch die elektrischen Installationen sind überwiegend älteren Datums. Die sichtbaren Leitungen, Schalterprogramme und Verteiler entsprechen dem Stand der Errichtungszeit bzw. späteren Einzelergänzungen. Eine grundlegende Erneuerung der Elektroinstallation ist perspektivisch erforderlich.

Außen zeigen sich an Fassade, Fensterlaibungen und Bauteilanschlüssen typische altersbedingte Gebrauchsspuren. Die Flachdachkonstruktion weist äußerlich keine akuten Schäden auf; eine Aussage über den inneren Aufbau und die Abdichtung ist ohne invasive Untersuchung jedoch nicht möglich. Aufgrund des Baualters ist auch hier mit Modernisierungs- bzw. Erneuerungsbedarf zu rechnen.

Insgesamt ist der bauliche Zustand als unterdurchschnittlich zu bewerten. Funktionale Nutzung ist gegeben, jedoch besteht ein erheblicher Modernisierungsstau in nahezu allen wesentlichen Gewerken. Die Zustandsmerkmale entsprechen dem Alter des Gebäudes, und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Modernisierungsrückstands entsprechend anzupassen.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021)

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BOG) werden Merkmale verstanden, die den Wert eines Grundstücks im Einzelfall beeinflussen, jedoch nicht bereits durch die marktüblichen Modellparameter wie Liegenschaftszinssätze, Sachwert- oder Vergleichsfaktoren abgebildet sind. Hierzu zählen insbesondere abweichende Grundstückszuschüsse, rechtliche Belastungen, bauliche Besonderheiten sowie vorhandene Baumängel oder Bauschäden, die über das marktübliche Maß hinausgehen.

4.8 Baumängel/Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine offensichtlichen, akuten Baumängel oder strukturellen Bauschäden festgestellt werden, die die Standsicherheit oder die unmittelbare Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes wesentlich beeinträchtigen würden. Hinweise auf gravierende Feuchte-, Setzungs- oder Tragwerksschäden lagen nicht vor.

Die erkennbaren altersbedingten Abnutzungen an Oberflächen, Installationen und Bauteilen sind dem Baualter entsprechend und stellen keinen Baumangel im technischen Sinne dar, sondern reflektieren einen allgemeinen Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf.

Es handelt sich somit nicht um Mängel, die zu einer wertrelevanten Schadensberücksichtigung führen würden, sondern um einen Modernisierungsrückstand, der im Sachwertverfahren über die Anpassung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV 2021) sachgerecht abgebildet wird. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung spezifischer Baumängel erfolgt daher nicht.

Modernisierung

Nach § 6 Abs. 6 Satz 2 ImmoWertV 2021 gelten als Modernisierung insbesondere Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen an Energie und Wasser bewirken. Wesentliche Voraussetzung einer Modernisierung ist somit eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts. Dazu zählen etwa Maßnahmen zur energetischen Sanierung, zur Verbesserung der Wärmedämmung, zum Austausch veralteter Haustechnik oder zur Steigerung des Nutzungskomforts. Reine Wiederherstellungsmaßnahmen oder optische Instandsetzungen sind hiervon abzugrenzen und stellen keine Modernisierung im Sinne der Verordnung dar.

Qualifizierung des Modernisierungsbedarfs

Zur Erzielung einer für Gebäude dieses Typs üblichen Restnutzungsdauer wären grundsätzlich umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Der tatsächliche Umfang der hierfür notwendigen Arbeiten lässt sich jedoch aufgrund der vorhandenen Unsicherheiten – insbesondere des hohen Baualters, der fehlenden Modernisierung der wesentlichen technischen Gewerke sowie der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen – nicht verlässlich prognostizieren.

Die Spannweite möglicher Kosten ist erfahrungsgemäß erheblich und hängt wesentlich von bislang nicht erkennbaren baulichen Randbedingungen, etwa dem Zustand der Dachabdichtung, der bauphysikalischen Ertüchtigung der Fassaden, der haustechnischen Installationen sowie eventuell erforderlichen Eingriffen in die Bausubstanz, ab. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten wurde auf die Ableitung eines konkret bezifferbaren Modernisierungsaufwandes verzichtet.

Die rechnerische Restnutzungsdauer analog die Alterswertminderung, bildet den bestehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand bereits sachgerecht ab. Eine zusätzliche Berücksichtigung von Modernisierungskosten im Verkehrswert erfolgt daher nicht.

4.10 **Barrierefreiheit**

Eine Verpflichtung zur barrierefreien Herstellung von Bestandsgebäuden besteht grundsätzlich nicht. Maßgeblich sind die Anforderungen der DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) sowie – abhängig vom Bauvorhaben – landesrechtliche Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Diese Vorgaben kommen jedoch vorrangig bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten zur Anwendung. Für das vorhandene, aus dem Jahr 1963 stammende Gebäude ergeben sich hieraus keine nachträglichen gesetzlichen Anforderungen.

Im Ist-Zustand erfüllt das Gebäude jedoch nicht die Merkmale eines barrierefreien Wohnens nach DIN 18040-2. Wesentliche Einschränkungen bestehen insbesondere durch:

- mehrere Stufen und Niveauversprünge im Eingangsbereich sowie zwischen Außen- und Innenbereich,
- eine rein treppenläufige Verbindung zwischen den Geschossen ohne Aufzug,
- eingeschränkte Bewegungsflächen in Fluren, Küchen und Sanitärräumen,
- schwellenbehaftete Übergänge und schmale Türbreiten,
- fehlende barrierefreie Sanitärausstattung (z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbare Waschbecken, Haltegriffe).

Aufgrund der baulichen Grundkonzeption als zweigeschossige Doppelhaushälfte mit Unterkellerung wäre eine Schaffung umfassender Barrierefreiheit nur durch tiefgreifende bauliche Eingriffe realisierbar (z. B. Einbau eines Aufzugs, grundlegende Neuorganisation der Grundrisse, umfassende Badmodernisierung). Dies würde den Rahmen üblicher Modernisierungsmaßnahmen überschreiten und ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Die fehlende Barrierefreiheit stellt unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des Baualters keinen eigenständigen wertmindernden Faktor dar, da sie bei Wohngebäuden dieser Baualtersklasse marktüblich ist.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

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

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

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

5.3.2 Ertragswertverfahren

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

5.3.3 Vergleichswertverfahren

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

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

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eigengenutztes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) besonderer baulicher Prägung und individuellen Zuschnitts. Die Immobilie weist aufgrund ihres Baualters, der architektonischen Ausführung, des denkmalrechtlichen Bezugs sowie des spezifischen Erhaltungs- und Modernisierungszustands eine hohe Individualität auf.

Im Rahmen der Auswertung der Kaufpreissammlung konnten durch den zuständigen Gutachterausschuss lediglich vier Kauffälle benannt werden. Diese weisen jedoch hinsichtlich Baujahr, Gebäudekonzeption, Grundstückszuschnitt, baulichem Zustand sowie rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten keine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt auf. Eine belastbare Ableitung eines Vergleichswerts im Sinne der §§ 24 ff. ImmoWertV 2021 ist daher nicht möglich. Die vorhandenen Kauffälle eignen sich allenfalls zu einer groben Marktindikation, nicht jedoch zur unmittelbaren Wertableitung.

Vor diesem Hintergrund scheidet das Vergleichswertverfahren als Wertermittlungsverfahren aus. Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird daher vorrangig das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV 2021 Anwendung finden. Dieses Verfahren ist insbesondere bei eigengenutzten Wohnhäusern mit fehlender Vergleichsbasis geeignet, den objektspezifischen Substanzwert unter Berücksichtigung von Baukosten, Alterswertminderung, baulichem Zustand sowie besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sachgerecht abzubilden. Das Ertragswertverfahren wird ergänzend zur Plausibilisierung herangezogen, ohne dass ihm eine eigenständige wertbestimmende Funktion zukommt.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 2. Quartal 2025 (vorläufig)

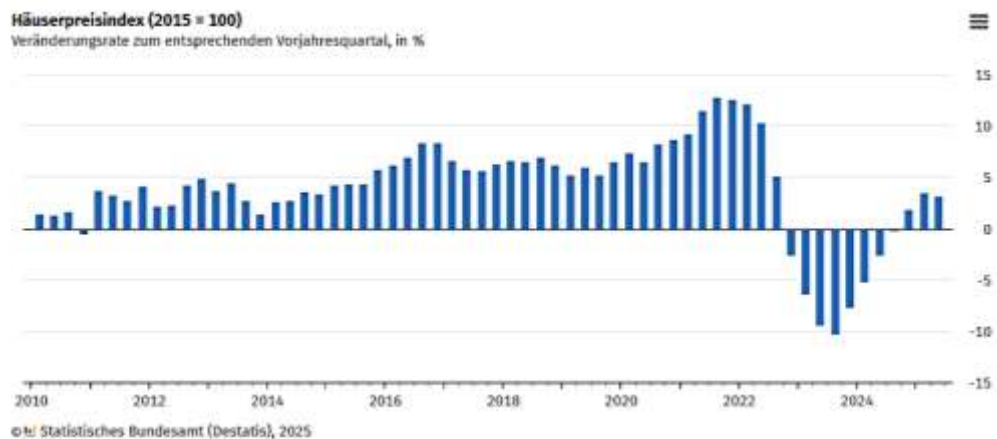
+ 3,2 % zum Vorjahresquartal

+ 1,1 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %.

Preisanstiege in fast allen Regionen

Im 2. Quartal 2025 kosteten Eigentumswohnungen in allen Regionen Deutschlands im Durchschnitt mehr als im Vorjahresquartal. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im 2. Quartal 2025 ebenfalls in den meisten Regionen gestiegen.



Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 347 v. 24.09.2025

6.2 Allgemeiner Immobilienmarkt (Deutschland)

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt 2025 eine gemischte Entwicklung:

Positive Tendenzen:

- Stabile Nachfrage in guten Lagen: Städte mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur profitieren von anhaltender Nachfrage nach Eigentumswohnungen, insbesondere durch Eigennutzer und Kapitalanleger (Immowelt 2025).
- Wertsteigerung: In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise gestiegen, was langfristige Wertstabilität signalisiert (Immoportal 2025: durchschnittliche Preissteigerung von 2011 bis 2025).
- Nachhaltigkeit: Objekte mit energetischen Vorteilen oder besonderen Merkmalen (z. B. Barrierefreiheit) sind gefragt.

Negative Tendenzen:

- Zinsentwicklung: Steigende Hypothekenzinsen (2023–2025) dämpfen die Kaufbereitschaft, insbesondere für teure Objekte oder solche mit hohen laufenden Kosten (Sachverständigenrat 2023).
- Kostensteigerungen: Hohe Bau- und Instandhaltungskosten, besonders bei Denkmalschutzobjekten, belasten Eigentümer und Investoren.
- Marktabschwächung in Randlagen: Während Toplagen stabil bleiben, verlieren weniger gefragte Standorte an Attraktivität.

6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag**6.3.1 Region Rhein-Main**

Die Region Rhein-Main zählt zu den wirtschaftlich stärksten und am stärksten nachgefragten Metropolräumen Deutschlands.

Geprägt wird sie durch die zentrale Lage im europäischen Wirtschaftsraum, den internationalen Flughafen Frankfurt/Main, die hohe Arbeitsplatzdichte sowie die überdurchschnittliche Kaufkraft und Verkehrsanbindung. Der Landkreis Offenbach, zu dem auch die Stadt Dreieich gehört, profitiert in hohem Maße von der Nähe zur Finanz- und Dienstleistungsmetropole Frankfurt am Main.

Der regionale Immobilienmarkt zeigt seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in den verkehrsgünstig gelegenen und infrastrukturell gut angebundenen Kommunen südlich von Frankfurt. Die Stadt Dreieich ist dabei aufgrund ihrer guten Wohn- und Lebensqualität, der Nähe zu Frankfurt, Offenbach und dem Flughafen sowie der günstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz (A3, A5, B486) ein bevorzugter Wohnstandort im mittleren bis gehobenen Marktsegment.

6.3.2 Immobilienmarkt Mörfelden-Walldorf

Mörfelden-Walldorf profitiert von seiner zentralen Lage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur sichern eine beständige Grundnachfrage. Der Markt zeigt eine stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen in gefragten Lagen und weitgehend gleichbleibenden Preisen in durchschnittlichen Lagen. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf modernisierte oder energetisch zeitgemäß ausgestattete Objekte. Immobilien mit starkem Sanierungsbedarf werden zwar nachgefragt, jedoch mit höherer Preis- und Risikoabwägung seitens potenzieller Erwerber. Dies führt zu einem differenzierteren Marktgeschehen, bei dem Lagequalität und Zustand eine zentrale Rolle spielen.

6.3.2 Nachfrage- und Angebotslage

Die Nachfrage nach Wohnraum in Mörfelden-Walldorf ist weiterhin solide, getragen durch die Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets und die sehr gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte. Der Markt wird sowohl durch Eigennutzer als auch durch Kapitalanleger bestimmt, wobei Investoren zunehmend selektiv vorgehen und den Zustand der Immobilien stärker in die Kaufentscheidung einbeziehen.

Besonders Objekte mit zeitgemäßer Ausstattung oder Entwicklungspotenzial bleiben gefragt. Stark sanierungsbedürftige Gebäude werden zwar weiterhin nachgefragt, die Kaufentscheidungen erfolgen jedoch zurückhaltender und sind stark von der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen abhängig.

Das Angebot ist insgesamt überschaubar und ausgewogen. In guten Lagen ist der Markt weiterhin eng, während bei Objekten mit erheblichem Sanierungsbedarf ein größerer Verhandlungsspielraum besteht. Die gestiegenen Finanzierungskosten wirken dämpfend, führen jedoch bislang nicht zu einem deutlichen Nachfrageeinbruch.

6.4

Fazit

Der Immobilienmarkt in Mörfelden-Walldorf zeigt sich zum Wertermittlungstichtag insgesamt stabil. Für Wohnimmobilien besteht weiterhin eine grundsätzlich vorhandene Nachfrage, wobei qualitative Merkmale wie Lage, Bauzustand, energetischer Standard sowie objektspezifische Besonderheiten eine zunehmend differenzierende Rolle bei der Kaufpreisbildung einnehmen.

Das Bewertungsobjekt im Fasanenweg stellt ein eigengenutztes Einfamilienhaus besonderer architektonischer Prägung dar, dessen Marktgängigkeit aufgrund des Baualters, des baulichen Zustands sowie der bestehenden denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen eingeschränkt ist. Die Immobilie ist nicht mit typisierten Neubau- oder standardisierten Bestandsobjekten vergleichbar und richtet sich an einen begrenzten Käuferkreis mit spezifischem Nutzungs- und Investitionsinteresse.

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Vorrangig erfolgt die Ableitung des Bodenwerts im Vergleichswertverfahren nach §§ 24–26 ImmoWertV, sofern geeignete Vergleichspreise vorliegen. Alternativ kann der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte hergeleitet werden, die gemäß §§ 13–17 ImmoWertV von den Gutachterausschüssen ermittelt werden. Diese sind jedoch gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks anzupassen, wenn Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück bestehen.

7.2 Vergleichspreise

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

7.3 Bodenrichtwert (§§ 13–17 ImmoWertV; § 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) veröffentlicht:

| Informationen zu den Bodenrichtwertzonen | |
|---|---------------------------|
| Gemeinde | Mörfelden-Walldorf |
| Gemarkung | Walldorf |
| Zonaler Bodenrichtwert | 775 EUR/m ² |
| Nr. der Bodenrichtwertzone | 420005 |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2024 |
| Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone | |
| Qualität | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Fläche des Richtwertgrundstücks | - |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) | - |
| Bemerkung | - |

Quelle: borisHessen.de

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen. Solche Abweichungen können sich aus folgenden Aspekten ergeben:

1. Lage und Mikrolage: Unterschiede in der genauen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone, z. B. Nähe zu Verkehrswegen, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten oder Lärmquellen, können den Wert beeinflussen. Eine besonders exponierte oder ungünstige Lage führt zu Zu- oder Abschlägen.
2. Erschließungszustand: Der Bodenrichtwert geht oft von einem voll erschlossenen Grundstück aus. Wenn das Grundstück nur teilweise oder gar nicht erschlossen ist (z. B. fehlender Anschluss an Wasser, Strom oder Kanalisation), ist ein Abschlag nötig. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Erschließung (z. B. Glasfaseranschluss) einen Zuschlag rechtfertigen.
3. Grundstücksgröße und -form: Abweichungen in der Fläche oder Form des Grundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück können den Wert beeinflussen. Sehr kleine oder unregelmäßig geformte Grundstücke sind oft weniger wertvoll, während größere Flächen je nach Nutzung Vorteile bieten können.
4. Bodenbeschaffenheit: Geologische oder ökologische Besonderheiten wie Bodenverunreinigungen, hoher Grundwasserspiegel, Hanglage oder schlechte Tragfähigkeit können Abschläge erfordern. Umgekehrt kann eine besonders gute Bodenqualität den Wert steigern.
5. Nutzungsmöglichkeiten: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine typische Nutzung in der Zone (z. B. Wohnbau). Wenn das Grundstück aufgrund von Baubeschränkungen, Denkmalschutz oder anderen rechtlichen Vorgaben anders oder eingeschränkt genutzt werden kann, ist dies zu berücksichtigen.
6. Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand: Unterschiede in der Belastung durch Erschließungsbeiträge, Anliegergebühren oder andere Abgaben können den Wert beeinflussen. Ein Grundstück, für das noch Beiträge zu zahlen sind, wird niedriger bewertet.
7. Besondere rechtliche Belastungen: Rechte wie Wegerechte, Leitungsrechte oder Nießbrauch, die auf dem Grundstück lasten, sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis können den Wert mindern.
8. Marktbedingungen: Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag von denen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung abweichen (z. B. durch starke Marktveränderungen), sind Anpassungen nötig. Dies kann durch Indexreihen oder marktübliche Zu-/Abschläge erfolgen.
9. Umfeld und Entwicklungspotenzial: Abweichungen können auch durch das Entwicklungspotenzial (z. B. geplante Infrastrukturprojekte) oder negative Umfedeinflüsse (z. B. Industrieanlagen in der Nähe) entstehen.

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück

Für das Grundstück : Fasanenweg 12, Walldorf (Flurstück 103 mit 754m²) ergeben sich nach Prüfung folgende Feststellungen:

1. Lage und Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone mit wohnbaulicher Prägung in Mörfelden-Walldorf. Die Lage entspricht hinsichtlich Wohnumfeld, Erreichbarkeit, Immissionsbelastung und infrastruktureller Anbindung dem typischen Zonencharakter. Besondere lagebedingte Vor- oder Nachteile (z. B. außergewöhnliche Lärmbelastungen, unmittelbare Nähe zu gewerblichen Störquellen oder herausragende Alleinlagen) sind nicht festzustellen. Eine lagebedingte Abweichung vom Bodenrichtwert ist daher nicht gegeben.

2. Erschließungszustand:

Das Grundstück ist vollständig erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Straße).

3. Grundstückszuschnitt und -größe:

Die Grundstücksfläche sowie der Zuschnitt entsprechen dem in der Bodenrichtwertzone typischen Maß für Einfamilienhausgrundstücke. Weder eine ungewöhnlich geringe noch eine überdurchschnittlich große Grundstücksfläche liegt vor. Auch die Grundstücksform ist regelmäßig und gut bebaubar. Eine wertrelevante Abweichung vom Bodenrichtwert aufgrund von Größe oder Zuschnitt ist nicht festzustellen.

4. Bodenbeschaffenheit:

Besondere geologische, hydrologische oder umweltrelevante Besonderheiten (z. B. Altlasten, außergewöhnlich hoher Grundwasserstand, Auffüllungen) sind weder bekannt noch aus den vorliegenden Unterlagen oder der Ortsbesichtigung ersichtlich. Mangels konkreter Hinweise wird typisierend von einer durchschnittlichen Bodenbeschaffenheit entsprechend der Bodenrichtwertzone ausgegangen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Grundstück ist baureifes Land mit wohnbaulicher Nutzung. Die zulässige Nutzung entspricht der für die Bodenrichtwertzone typischen Wohnnutzung. Einschränkungen durch Bauleitplanung oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorgaben, die über das zonentypische Maß hinausgehen, sind nicht erkennbar. Eine Abweichung vom Bodenrichtwert ergibt sich hieraus nicht.

6. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück befindet sich im beitragsrechtlich abgegoltenen Zustand. Zusätzliche Erschließungs- oder Anliegerbeiträge sind nicht bekannt. Die Annahmen des Bodenrichtwerts treffen zu.

7. Besondere rechtliche Belastungen

Im Grundbuch sind keine außergewöhnlichen Belastungen ersichtlich, die den Bodenwert über das übliche Maß hinaus mindern würden. Der bestehende Denkmalschutz stellt eine objektspezifische Besonderheit der baulichen Anlagen dar und wirkt sich primär auf den Gebäudewert aus. Eine unmittelbare wertmindernde Abweichung vom zonalen Bodenrichtwert ist hieraus nicht abzuleiten.

8. Marktbedingungen

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt und bildet die allgemeinen Marktverhältnisse angemessen ab. Wesentliche marktbedingte Veränderungen zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag, die eine Index- oder Anpassungsrechnung erforderlich machen würden, sind nicht ersichtlich.

9. Umfeld- und Entwicklungsperspektiven

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet ohne besondere positive oder negative Entwicklungsimpulse (z. B. großmaßstäbliche Infrastrukturprojekte oder erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen). Die Umgebungsstruktur entspricht der Bodenrichtwertzone. Abweichungen ergeben sich nicht.

Zusammenfassende Würdigung

In der Gesamtschau ergeben sich keine wertrelevanten Abweichungen zwischen den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks und den Annahmen der zugrunde gelegten Bodenrichtwertzone. Der veröffentlichte zonale Bodenrichtwert in Höhe von 775 EUR/m² wird daher ohne Zu- oder Abschläge angesetzt.

7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. 103 Bodenrichtwert: 775,00 EUR/m²

Quelle: Boris-Hessen / Stand: 01.01.2024

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

| Grundstücksteilfläche Nr. | Bezeichnung | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentier- lich* | Bodenwert EUR |
|------------------------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| | | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | | |
| 1 | Flst. 103 | 754 | 775,00 | | | | | Ja | 584.350 |

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

Bodenwert (gesamt)

584.350 EUR

8. Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV21)

8.1 Allgemeines

8.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.

8.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

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

8.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

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

8.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Normalherstellungskosten

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

8.3 Baupreisindex

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

8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

8.5 Baunebenkosten

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

8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind. Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, der einer baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag noch verbleibt, um wirtschaftlich genutzt zu werden. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem bisherigen Alter des Gebäudes zum Stichtag der Wertermittlung. Die Restnutzungsdauer kann jedoch auch durch besondere Umstände (z. B. Modernisierungen, schlechter Bauzustand oder geänderte Nutzung) angepasst werden, wenn dies durch sachverständige Beurteilung gerechtfertigt ist (§ 38 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Sie ist somit ein dynamischer Wert, der den aktuellen Zustand und die voraussichtliche weitere Nutzbarkeit des Gebäudes widerspiegelt.

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser: 80 Jahre

8.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 wird die Alterswertminderung über den sogenannten Alterswertminderungsfaktor definiert. Dieser ist in § 38 ImmoWertV 2021 geregelt und lautet:

"Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer."

Das bedeutet, dass die Alterswertminderung eines Gebäudes im Sachwertverfahren durch das Verhältnis der verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) zur gesamten wirtschaftlichen Nutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer) bestimmt wird. Dieser Faktor wird mit den durchschnittlichen Herstellungskosten multipliziert, um den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zu ermitteln (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die Berechnung erfolgt in der Regel linear, wobei die Restnutzungsdauer die Jahre angibt, in denen das Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, und die Gesamtnutzungsdauer die gesamte wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes umfasst.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Baujahr: | ca. 1963 |
| Wertermittlungsstichtag: | 2025 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Alter: | 62 Jahre |
| Restnutzungsdauer rechnerisch: | 18 Jahre |
| Restnutzungsdauer modifiziert*: | 32 Jahre |
| Alterswertminderung linear: | 60% |

| Modernisierungsmaßnahmen: | Jahr: | Umfang: |
|---|--------------------------|-------------|
| Modernisierung der Fenster | 2010 | mittel |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 1980 | umfassend |
| Modernisierung von Bädern | 1970 | überwiegend |
| Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: | geringfügig - 0 Punkt(e) | |
| Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: | 18 Jahr(e) | |
| Modifizierte Restnutzungsdauer: | 18 Jahr(e) | |
| Korrektur wegen Objektzustand: | 14 Jahr(e) | |
| Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands: | 32 Jahr(e) | |

8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Sanierungsaufwand

Siehe Punkt 4.9 dieses Gutachtens

8.9 Ableitung der Herstellungskosten

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

| | |
|----------------------------------|---|
| Gebäudetyp: | 2.13 Doppel- und Reihenendhäuser |
| Dachgeschoss: | Flachdach oder flach geneigtes Dach |
| Erd- / Obergeschosse: | Erd-, Obergeschoss |
| Kellergeschoss: | Keller |
| Unterkellerungsgrad: | 100 % |
| Ausstattungsstufe: | 2,00 |
| tabellarische NHK: | 594 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 594 EUR/m ² BGF |
| Indexwert zum Stichtag: | 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 1.126 EUR/m ² BGF |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

| | |
|----------------------------------|---|
| Gebäudetyp: | 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen |
| Ausstattungsstufe: | 3,00 |
| tabellarische NHK: | 218 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten im Basisjahr: | 218 EUR/m ² BGF |
| Indexwert zum Stichtag: | 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025) |
| Herstellungskosten zum Stichtag: | 413 EUR/m ² BGF |

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

| in Gebäude | Anz. / Geschosse* | Länge | Breite | Höhe | Fläche | BGF |
|----------------|-------------------|-------|--------|------|----------------|----------------|
| Beschreibung | | m | m | m | m ² | m ² |
| 1 KG | 1,00 | 10,43 | 8,16 | | 85,10 | 85,10 |
| 1 EG, OG | 2,00 | 10,43 | 8,16 | | 170,21 | 170,21 |
| 1 | 2,00 | 6,09 | 4,30 | | 52,37 | 52,37 |
| Summe Wohnhaus | | | | | | 307,68 |
| 2 Garage | 1,00 | 6,11 | 3,36 | | 20,52 | 20,52 |
| Summe Garage | | | | | | 20,52 |

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

328,20 m²

8.10 Sachwertermittlung

8.10.1 Vorläufiger Sachwert

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

| Gebäude | Grundstücksteilfl. | Bau- | GND RND | | | HK der baulichen Anlagen* | | | Alterswertmind. | | alterswertg. HK |
|---------|--------------------|------|---------|-------------|-----|---------------------------|-------|--------|-----------------|-------|-----------------|
| | | | Nr. | Bezeichnung | Nr. | jahr | Jahre | Anzahl | EUR | % BNK | |
| 1 | Wohnhaus | 1 | 1963 | 80 | 32 | 307,68 m ² BGF | 1.126 | 17,00 | Linear | 60,00 | 162.137 |
| 2 | Garage | 1 | 1963 | 80 | 18 | 20,52 m ² BGF | 413 | 12,00 | Linear | 77,50 | 2.135 |

Σ 164.272

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960

| | |
|---|--------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | 164.272 EUR |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 5,00 % 8.213 EUR |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 172.485 EUR |
| + Bodenwert | 584.350 EUR |
| vorläufiger Sachwert | 756.835 EUR |

8.11 **Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Ziel ist es, Abweichungen zwischen dem rein kostenbasierten Sachwert und dem tatsächlichen Verkehrswert, der am Markt erzielbar wäre, auszugleichen.

Der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt regionale Marktgegebenheiten, die den Sachwert beeinflussen können (z. B. Nachfrage, Angebot, Lagefaktoren, Immobilienpreisentwicklung). Er wird durch Vergleich mit Markttransaktionen (z. B. Kaufpreissammlungen) oder durch sachverständige Einschätzung ermittelt. Gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert an das tatsächliche Marktgeschehen anzupassen. Diese sogenannte Marktanpassung berücksichtigt die im örtlichen Grundstücksmarkt bestehenden Abweichungen zwischen Substanzwerten und am Markt realisierten Kaufpreisen.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Der vorläufig ermittelte Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt rund 4.210 EUR/m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt oberhalb des durchschnittlichen Preisniveaus für Einfamilienhäuser in der Stadt Mörfelden-Walldorf, das nach Auswertungen von on-geo® bei einem angemessenen Vergleichspreis von rund 3.530 EUR/m² Wohnfläche liegt; die ausgewiesene Preisspanne reicht von ca. 3.050 EUR/m² bis 4.080 EUR/m²

Diese Vergleichswerte beziehen sich jedoch auf marktübliche, nicht denkmalgeschützte Einfamilienhäuser mit typisierten Ausstattungs-, Baualters- und Nutzungseigenschaften. Das Bewertungsobjekt unterscheidet sich hiervon in mehreren wertrelevanten Punkten wesentlich:

- es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude mit architektonischer Besonderheit,
- die Bauweise und Gestaltung sind nicht standardisiert und am lokalen Markt nur sehr eingeschränkt vergleichbar,
- der bauliche Zustand ist durch denkmalbedingte Erhaltungsanforderungen sowie einen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf geprägt,
- zugleich besteht eine besondere Seltenheit vergleichbarer Objekte im örtlichen Immobilienmarkt.

Der im Sachwertverfahren ermittelte Wert bildet diese objektspezifischen Merkmale – insbesondere die besondere Bauqualität, den architektonischen Charakter sowie die langfristige Erhaltungsfähigkeit – sachgerecht ab. Die Abweichung zum durchschnittlichen Vergleichspreisniveau ist daher nicht als Überhöhung, sondern als Ausdruck der eingeschränkten Vergleichbarkeit und der besonderen Objektqualität zu werten. Eine pauschale Marktanpassung allein aufgrund des Vergleichs mit Durchschnittspreisen würde der Eigenart des Bewertungsobjekts nicht gerecht werden. Vor diesem Hintergrund wird auf eine zusätzliche wertmindernde Marktanpassung verzichtet. Der Sachwert stellt unter Würdigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale eine angemessene Annäherung an den Verkehrswert dar.

9. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

9.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

§ 28 ImmoWertV: Regelung des allgemeinen Ertragswertverfahrens (Bodenwert + kapitalisierter Gebäudereinertrag).

§ 29 ImmoWertV: Vereinfachtes Ertragswertverfahren (alternative Methode, bei der der Gesamtreinertrag kapitalisiert wird).

§ 30 ImmoWertV: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

§ 33 ImmoWertV: Periodisches Ertragswertverfahren (bei zeitlich variablen Erträgen).

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

9.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielt werden können, z. B. Mieteinnahmen. Laut § 30 Abs. 1 ImmoWertV sind hierbei nicht die tatsächlich vereinnahmten Erträge maßgeblich, sondern die ortsüblichen Erträge, die am Markt realistisch sind. Besondere Umstände, wie z. B. Mietpreisbindungen, können als objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden (§ 30 Abs. 2 ImmoWertV).

9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich vermietet. Mietverträge oder die Höhe der Netto-Kalt-Mieten wurden mir nicht mitgeteilt. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

9.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

9.5 Wohnungsmieten

9.5.1 Ongeo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 10,11 und 12,70 €/m² bewegen. Bei nachfolgender Ertragswertberechnung kann, unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattungsstandard, eine marktübliche Netto-Kalt-Miete von 12,00 €/m² zugrunde gelegt werden. Die Garage wird mit einem Mietansatz von 80.- €/Monat berücksichtigt.

9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

9.6.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Anmerkung: Erhöht wegen Denkmalschutz.

9.6.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –Durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

9.6.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für Wohnnutzung werden für 2025 seitens des IVD-Bundesverband Deutschland folgende Bewirtschaftungskosten bekannt gegeben:

Mit dem für Oktober 2024 gemeldeten Indexstand ergeben sich ab dem Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2025 folgende Bewirtschaftungskostenansätze:

| | Basiswert (2001) | 2025 |
|---------------------------|---|------|
| Verwaltungskosten (€) | jährlich je Wohnung | 230 |
| | jährlich je Eigentumswohnung | 275 |
| | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz | 30 |
| Instandhaltungskosten (€) | jährlich je m ² Wohnfläche | 9,0 |
| | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz | 68 |

9.7 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.

9.8 Liegenschaftszinssatz

9.8.1 Definition und Zweck

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 31 ImmoWertV). Er dient dazu, den Ertragswert einer Immobilie zu kapitalisieren und spiegelt die marktübliche Renditeerwartung wider.

9.8.2 Datenbasis und Marktdaten

Da der Liegenschaftszinssatz marktbezogen ist, wird er üblicherweise aus tatsächlichen Markttransaktionen (Kaufpreisen und Erträgen) abgeleitet. Hierzu können folgende Quellen herangezogen werden:

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreise, hat in seinem Immobilienmarktbericht 2025 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus, veröffentlicht:

| | Bodenrichtwertbereich | | | | |
|---------------------------|-----------------------------|---|---|---|----------------------------|
| | bis 199 €/m ² | 200 €/m ² bis 399 €/m ² | 400 €/m ² bis 599 €/m ² | 600 €/m ² bis 799 €/m ² | ab 800 €/m ² |
| Ø Liegenschaftszinssatz % | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,2 | 2,5 |
| Standardabweichung LZS | ± 1,2 | ± 1,0 | ± 1,0 | ± 0,9 | ± 0,8 |
| Ø Rohertragsfaktor | 23,6 | 26,2 | 27,3 | 27,3 | 25,8 |
| Standardabweichung RohEF | ± 5,5 | ± 5,7 | ± 5,5 | ± 5,3 | ± 4,3 |
| Ø Nettoanfangsrendite % | 3,3 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 |
| Standardabweichung NAR | ± 0,9 | ± 0,8 | ± 0,7 | ± 0,6 | ± 0,6 |

9.8.3 Fachliteratur: Publikationen wie die des IVD (Immobilienverband Deutschland) geben Orientierungswerte für Liegenschaftszinssätze, die je nach Region und Objektart angepasst werden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen die Zinssätze zwischen 1,5 bis 4,0%. Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, kann der Liegenschaftszinssatz mit 2,5% als grundstücksmarktkonform angesetzt werden.

9.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

| Nutzung | | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m ² (Stk.)] | | RoE | Bodenverzins. |
|---------|------------|----------------------------|-------|------|-----------|----------------|-----------------------------------|-----------|--------|---------------|
| | in Gebäude | | | | | | ist | angesetzt | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | Jahre | % | | m ² | | | | |
| w | 1 | Wohnen | 32 | 2,50 | 1 | 180,00 | | 12,00 | 25.920 | 14.088 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 18 | 2,50 | 1 | | | 80,00 | 960 | 522 |

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 32 Ø 2,50 Σ 1 Σ 180,00

Σ 26.880 Σ 14.610

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

| Nutzung | | | Instandhaltung | | Verwaltung | | MAW | Sonstiges | | | Summe |
|---------|------------|----------------------------|--------------------|-------|------------|-------|-------|--------------------|--------------------|-------|-------|
| | in Gebäude | | EUR/m ² | | | | | CO ₂ | EUR/m ² | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | /Stk. | % HK* | EUR/Stk. | % RoE | % RoE | EUR/m ² | /Stk. | % RoE | % RoE |
| w | 1 | Wohnen | 14,00 | 0,62 | 359,00 | 1,38 | 2,00 | 4,62 | | 3,20 | 16,31 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 106,00 | 1,11 | 47,00 | 4,89 | 2,00 | | | | 18,02 |

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 16,38

Die **anteiligen, nicht umlagefähigen CO₂-Kosten** für Gebäude **1: Wohnhaus** ergeben sich wie folgt:

| | |
|---|--------------------------------|
| Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG: | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf/-verbrauch: | 282,1 kWh/(m ² ·a) |
| Emissionsfaktor (Hauptenergieträger): | 0,2009 kg CO ₂ /kWh |
| CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF): | 56,7 kg/(m ² ·a) |
| Faktor abweichende Bezugsfläche: | 1,20 |
| CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.): | 68,0 kg/(m ² ·a) |
| CO ₂ -Preis: | 60,00 EUR/t |
| Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission): | 95 % |
| CO ₂ -Kosten Vermieter: | 4,62 EUR/(m ² ·a) |

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

| Nutzung | in Gebäude | | Rohertrag | Bewirt.-kosten | Reinertrag | Bodenverzins. | Gebäude-reinertrag | Barwertfaktor | Barwert |
|-------------------------|------------------------|----------------------------|------------|----------------|------------|---------------|--------------------|---------------|-----------|
| | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | | |
| | | | EUR / Jahr | EUR / Jahr | EUR / Jahr | EUR / Jahr | EUR / Jahr | | EUR |
| w | 1 | Wohnen | 25.920 | 4.230 | 21.690 | 14.088 | 7.602 | 21,8491 | 166.096 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 960 | 173 | 787 | 522 | 265 | 14,3533 | 3.803 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Σ 26.880 | Σ 4.403 | Σ 22.477 | Σ 14.610 | Σ 7.867 | | Σ 169.899 |

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

169.899 EUR

+ Bodenwert

584.350 EUR

Ertragswert

754.249 EUR

10. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt Fasanenweg 12 stellt ein architektonisch und städtebaulich besonderes Einfamilienhaus aus der Entstehungszeit der frühen 1960er-Jahre dar. Die Bebauung ist durch eine konsequente Flachdachbauweise, großzügige Verglasungen sowie charakteristische, konstruktiv integrierte Fassadenelemente geprägt und hebt sich deutlich vom überwiegenden Einfamilienhausbestand in Mörfelden-Walldorf ab. Der bestehende Denkmalschutz unterstreicht die besondere gestalterische und zeitgeschichtliche Bedeutung des Objekts und führt zu einer eingeschränkten Austauschbarkeit mit marktüblichen Wohnimmobilien.

Der Immobilienmarkt im Stadtgebiet Mörfelden-Walldorf ist grundsätzlich durch eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern geprägt. Übliche Marktpreise für nicht denkmalgeschützte, konventionelle Einfamilienhäuser liegen – gemäß Auswertungen u. a. aus OnGeo – im Durchschnitt deutlich unter dem im Sachwertverfahren ermittelten vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjekts. Diese Abweichung ist jedoch nicht als Überbewertung, sondern als Ausdruck der besonderen Objektcharakteristik zu werten. Das Objekt ist aufgrund seiner Bauweise, seines Erhaltungszustands und der denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen kein typisches Vergleichsobjekt für den örtlichen Durchschnittsmarkt.

Im Sachwertverfahren ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von rund 4.210 €/m² Wohnfläche, der insbesondere durch die Substanz, die architektonische Qualität, den Grundstückswert sowie den Erhaltungszustand unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung geprägt ist. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass denkmalgeschützte Objekte regelmäßig einen spezialisierten Käuferkreis ansprechen. Die Marktgängigkeit ist damit nicht durch eine breite Vergleichbarkeit, sondern durch Seltenheit, Individualität und besondere Nutzungs- und Erhaltungsanforderungen bestimmt.

Eine pauschale Marktnivellierung auf durchschnittliche Marktpreise vergleichbarer, nicht denkmalgeschützter Wohnhäuser würde dem Bewertungsobjekt nicht gerecht. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der Marktwert in einem Spannungsfeld zwischen substanzorientiertem Sachwert und eingeschränkter Marktbreite bewegt. Die Besonderheiten des Objekts – insbesondere Denkmalschutz, Flachdacharchitektur, Fassadengestaltung und städtebauliche Einordnung – wirken dabei wertprägend und zugleich marktspezifisch differenzierend.

Unter Würdigung aller wertrelevanten Gesichtspunkte – Lage, Grundstück, Baukörper, Erhaltungszustand, denkmalrechtliche Rahmenbedingungen sowie der aktuellen Marktsituation – ist der ermittelte Verkehrswert insgesamt als plausibel, nachvollziehbar und marktkonform einzustufen. Das Objekt ist als seltenes, qualitativ hochwertiges Einfamilienhaus mit besonderem architektonischem Charakter zu bewerten, dessen Wert nicht durch reine Durchschnittspreise, sondern durch seine Einzigartigkeit bestimmt wird.

11. Verkehrswert**11.1 Definition**

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

11.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Walldorf, Fasanenweg 12, Flst. Nr. 103 mit 754 m², geschätzt auf:

757.000.- €

(Siebenhundert Siebenundfünfzig Tausend Euro)

Frankfurt, den 12. Dezember 2025

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

