

GUTACHTEN

W-25-133-1F-03

vom 10.02.2026

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 1 – im Erdgeschoss links
auf dem Grundstück

65462 Ginsheim-Gustavsburg, Akazienstraße 30



Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.
Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

Aktenzeichen: 24 K 51/25

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 234.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 10.12.2025

Beschreibung: **3-Zimmer-Wohnung Nr. 1** mit ca. 78 m² Wfl. im Erdgeschoss (EG) mit Kellerraum (Nr. 6) und Kfz-Stellplatz (Nr. 12) in einem ca. 1975 (geschätzt) erbauten Mehrfamilienhaus mit Anbau.

Region Rhein/Main
Niederlassung Frankfurt
Dreieichstr. 59
60594 Frankfurt/Main
Tel.: 0 69/69 59 88 83
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführender
Gesellschafter

S. Kraus
Geschäftsführerin

Gesellschafter:
C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG
IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	14
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	15

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Ermittlung der Wohnfläche
Anhang 4	Fotodokumentation (außen)
Anhang 5	Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt

Eigentumswohnung
Akazienstraße 30
65462 Ginsheim-Gustavsburg

1.2. Auftraggeber

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

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Groß-Gerau (Aktenzeichen: 24 K 51/25) vom 13.11.2025 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug vom 14.10.2025:

- Amtsgericht Groß-Gerau
- Grundbuch von: Ginsheim
- Grundbuch Blatt Nr.: 5605

142,99 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Ginsheim	4	272/132	Gebäude- und Freifläche Akazienstraße 30	666
Summe - lfd. Nr. 1					666

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung und dem Raum im Keller Nr. 6. Der KFZ-Stellplatz Nr. 12 ist zugeordnet.

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

*Lfd. Nr. 4 - Nießbrauch für Hidir Kay, geb. am 01.02.1947,
gemäß Bewilligung vom 22.12.2020.*

Lfd. Nr. 6 - Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau, 24 K 51/25).

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5. Ortsbesichtigung 10.12.2025

1.6. Wertermittlungstichtag 10.12.2025

1.7. Qualitätsstichtag 10.12.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

- | | |
|------------------------|--|
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgrundbuchauszug • Bewilligungsurkunde Nießbrauchrecht • Teilungserklärung (u.a. mit Aufteilungsplan) • Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| Schriftliche Auskünfte | <p>Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungssituation und -beiträgen • Eintragungen im Baulastenverzeichnis • städtebaulicher Beurteilung • Altlasten • bauordnungsbehördlichen Verfahren • Denkmalschutz |

Weiterhin wurden Auskünfte von einer ehemals zuständigen Hausverwaltung sowie Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss (u.a. Auskunft aus der Kaufpreissammlung) eingeholt.

- | | |
|-----------|---|
| Sonstiges | <ul style="list-style-type: none"> • im Ortstermin erstellte Fotodokumentation |
|-----------|---|

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Dem Sachverständigen wurde keine Innenbesichtigung der Wohnung ermöglicht.

Die bauliche Anlage konnten in den gemeinschaftlichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Landkreis	Groß-Gerau
Stadt	Ginsheim-Gustavsburg (rd. 17.000 Einwohner)
Stadtteil	Ginsheim
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in Ortsrandlage im Bereich des Mainspitzdreiecks, nahe der Mainmündung in den Rhein. Die Umgebung ist wohnlich geprägt und besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück befindet sich an einer öffentlichen Straße. Die nächsten Bundesstraßen B 9 und B 43 sind rd. 5 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss an die A 60 befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle kann fußläufig in 5 Gehminuten erreicht werden. Die Entfernung zum Bahnhof Mainz - Gustavsburg beträgt ca. 4 km. Die nächsten IC/ICE-Bahnhöfe befinden sich in Mainz oder Frankfurt am Main.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von 10 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in Ginsheim, Bischofsheim, Rüsselsheim am Main und Mainz, ca. 2 bis 10 km entfernt.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von 10 Gehminuten vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 9 km entfernt.
Kindergarten/Schulen	Kindergärten und Grundschulen befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Städten u. a. Bischofsheim, Rüsselsheim am Main und Mainz vorhanden. Hochschulen und Universitäten befinden sich in Mainz und Frankfurt am Main.
Arbeitsplätze	Sind in den Städten des Landkreises Groß-Gerau vorhanden. Ein erweitertes Angebot befindet sich im Umkreis von bis zu ca. 20 km im Ballungsraum Rhein-Main, u.a. in Frankfurt am Main, Offenbach am Main sowie Mainz.
Kultur/Freizeit	In der Stadt Ginsheim-Gustavsburg ist ein Kultur- sowie Freizeitangebot vorhanden. Ein erweitertes Kultur- (u.a. Theater, Museen) sowie Freizeitangebot (u.a. Sport, Schwimmbäder) befindet sich in den nahegelegenen Städten Mainz sowie Rüsselsheim am Main.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ginsheim-Gustavsburg vom 19.11.2025 liegt für das Grundstück kein Bebauungsplan vor.

Laut Online - Abruf vom 16.01.2026 beim Regionalverband Frankfurt Rhein Main ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt wurde und dem Städtebau entspricht.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Zweckverbands ASM vom 21.11.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Kanal).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ginsheim-Gustavsburg vom 27.11.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straße).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens.

Baulasten Laut Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 21.11.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen Hierüber wurden keine Informationen vorgelegt. Nach dem Eindruck im Ortstermin war die Wohnung in Nutzung. Eine rechtliche Bindung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 04.12.2025 liegen keine denkmalschutzrechtlichen Belange vor.

Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.11.2025 keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 27.11.2025 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Im Zuge der Objektaufnahme wurde die ursprünglich zuständige Hausverwaltung angeschrieben. Hierbei wurde seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass diese nicht mehr für das Bewertungsobjekt zuständig ist. Angaben zur derzeitigen Hausverwaltung konnten nicht erlangt werden, da offenbar bereits mehrfach ein Wechsel der Verwaltung erfolgt ist.

Aus diesem Grund konnten keine Auskünfte zu etwaigen Rückständen im Hausgeldkonto, zu geplanten Instandhaltungsmaßnahmen oder möglichen Sonderumlagen eingeholt werden.

Ebenso lagen keine WEG-relevanten Unterlagen, wie Protokolle der Eigentümerversammlungen oder Beschlussammlungen, zur Auswertung vor.

Daher wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Merkmale vorliegen.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt mit leicht unregelmäßiger Grenzföhrung auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort sind keine für die Lage untypischen Immissionen erkennbar.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist abschnittsweise eingefriedet u.a. durch Grenzbebauung, Heckenbewuchs und Holzzaun.
Bodenbefestigung	Die Zufahrt, Wege und Stellplätze sind mit Pflastersteinen befestigt.
Anpflanzungen	Nicht befestigte Flächen sind mit Rasen, Anpflanzungen und Baumbestand gestaltet.
Einstellplätze	Vor dem Gebäude befinden sich gemäß Aufteilungsplan sechs freie Stellplätze sowie eine seitlich angeordnete Garage.
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus, einer Garage sowie einem eingeschossigen Anbau bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss (EG) straßenseitig links.

Hinweis:

Im Ortstermin war keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Eigentums möglich.

Für die nachfolgende Baubeschreibung sowie Beurteilung der baulichen Anlagen wurden die vorliegenden Bauunterlagen aus der Teilungserklärung mit einem entsprechend durchschnittlichen Zustand zugrunde gelegt.

Die mit einem Stern „*“ gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale und der Zustand diesbezüglich konnten vor Ort nicht abschließend geprüft werden und werden daher für die Bewertung als baujahrestypisch unterstellt.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	3-Zimmer-Wohnung- Nr. 1 im EG links
Baujahr	Ca. 1975 Mehrfamilienhaus (geschätzt)
	Ca. 2022 nur EG-Anbau (Wiedererrichtung)
Sanierung/ Modernisierung	Nicht bekannt
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	KG: Kellerraum Nr. 6 EG: 3 Zimmer, 2 Abstellräume, Flur, Bad, Küche, Balkon gemäß Aufteilungsplan
Nutzfläche	Rd. 78 m ² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Keller	Mehrfamilienhaus unterkellert, Anbau nicht unterkellert
Außenwände	Massiv
Fassade	Putz

Innenwände	Massiv und Leichtbauwände
Decken	Massiv
Dach	Flachdach mit Bitumenschweißbahn
Balkon	Vorgehängt
Treppen	Massive Treppe mit Natursteinfliesen

Ausstattung

Fußböden*	Auslegware oder gleichwertig
Oberfläche Decke*	Raufasertapete / Putz und Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Türen*	Furnier oder gleichwertig
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation*	Unter-Putz-Installation oder gleichwertig
Sanitärinstallation*	Wanne / Dusche mit WC und Waschbecken oder gleichwertig
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung (zentrale Warmwasseraufbereitung)

Werthaltige Bauteile	Balkon zum Bewertungsgegenstand zugehörig
-----------------------------	---

5.3. Zum Bewertungs- gegenstand gehörend

Gemäß Aufteilungsplan
Ein abgeschlossener Kellerraum Nr. 6
Kfz-Stellplatz Nr. 12, gelegen vor dem Gebäude

5.4. Energieausweis

Lag nicht vor

*** Die Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung unterstellt.**

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand mit einem gewissen Unterhaltungsbedarf an den gemeinschaftlichen Anlagen, u.a. weist die Fassade des Gebäudes einen alters- und witterungsbedingten Zustand auf.

Die Würdigung des Unterhaltungsbedarfs an den gemeinschaftlichen Anlagen erfolgt im Punkt 7.4. des Gutachtens.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **79.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **228.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **233.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungseigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes bereits erfolgt.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert** in Höhe von rund **233.000 €** entspricht einem Wert von **2.987 €/m²** Wohnfläche.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 (Berichtsjahr 2024) des unter anderem für den Bereich Groß-Gerau zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurden die Gebädefaktoren veröffentlicht. Für Wohnungseigentum ohne Kfz-Stellplätze

- im Wiederverkauf in Südhessen
- im Bodenrichtwertbereich von 800 €/m² bis 899 €/m²

ohne weitere Qualitätssortierung ist ein Gebädefaktor von ca. 3.610 €/m² Wfl. veröffentlicht worden.

Der Gebädefaktor liegt über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert. Das Ableitungsmodell des Gutachterausschusses berücksichtigt keine gebäuderelevanten Faktoren wie das Baujahr, die Standardstufe oder den Modernisierungsgrad bzw. die Restnutzungsdauer.

IVD-Wohn-Preisspiegel:

Der IVD-Nord Immobilienpreisspiegel 2025 / 2026 weist für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) in der Stadt Mainz folgende Verkaufspreise je m² Wfl. aus:

- einfacher Wohnwert: 1.950 €
- mittlerer Wohnwert: 2.700 €
- guter Wohnwert: 3.500 €

Eigene Recherchen

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen (GeoMap, Angebote von Januar 2022 bis Januar 2026, Abruf vom 17.01.2026) für zum Verkauf stehende Eigentumswohnungen reichten die nicht endverhandelten Preise von 2.672 €/m² Wfl. bis 3.462 €/m² Wfl..

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 228.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Nachfolgend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gewürdigt, welche bei der Anwendung der Verfahren noch nicht eingeflossen sind und der Eigenart des Wertermittlungsobjektes nach noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

1. Abschlag Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf

Für den unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten bestehenden Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf am anteiligen Gemeinschaftseigentum der WEG wird ein marktgerechter Wertabschlag von 50 €/m² Wfl. vom vorläufig ermittelten Vergleichswert in Ansatz gebracht.

Bei Zugrundelegung eines Ansatzes i.H.v. 50 €/m² Wfl. ergibt sich ein Abschlag von 78 m² x 50 €/m² Wfl. = 3.900 €, ergibt rund 4.000 €.

2. Wertzuschlag Sondernutzungsrecht

Zur Wohnung Nr. 1 ist gemäß Teilungserklärung ein Benutzungsrecht für einen freien Einstellplatz (Kfz-Stellplatz Nr. 12) zugewiesen.

In der vorliegenden Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte u.a. für den Bereich Groß-Gerau ist ein Wertansatz für Stellplätze im Freien von 5.000 € veröffentlicht.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 (Berichtsjahre 2024) wurden vom zuständigen Gutachterausschuss pauschale Wertanteile für KFZ-Stellplätze (im Freien und im Wiederverkauf) berücksichtigt. In Anlehnung daran wird für den Außenstellplatz Nr. 12 ein entsprechender Wert von 5.000 € in Ansatz gebracht.

Zwischenergebnis Zu-/Abschläge:

Abschlag zu 1:	- 4.000 €
Zuschlag zu 2:	+ 5.000 €
	+ 1.000 €

Dies ergibt einen Verkehrswert von

233.000 € + 1.000 € = **234.000 €.**

Hinweis:

Der in Abzug gebrachte Wertabschlag für den Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ist nicht mit tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen.

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass die Wohnung nicht zugänglich war und nur von außen in Augenschein genommen werden konnte. Die Bewertung erfolgte demgemäß nur nach dem äußeren Anschein.

Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Wohnungsinnen vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt.

Ferner wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass keine WEG-spezifische Besonderheiten, welche mit zu würdigen wären, vorliegen.

Die sich hieraus ergebenden Risiken muss ein Bieter individuell würdigen.

7.5. Verkehrswert

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der Verkehrswert auf:

234.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m²	666		666	
Bodenrichtwert in €/m²	825			
Erschließungskosten in €/m²				
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ				
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m²	825			
Bodenwertanteil rentierlich	549.450 €		549.450 €	549.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				549.000 €
Bodenwert anteilig	142,99 / 1.000			78.502 €
Anteiliger Bodenwert				79.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte:

Gemäß Bodenrichtwertkarte 825 €/m² - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Bei der Bodenwertermittlung wird dem ausgewiesenen Bodenrichtwert gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone übereinstimmt.

A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag					
Berechnung:	78 m ²	x	11,50 €/m ²	=	897,00 €
			12 Monate	x	897,00 €
					10.764 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten:					
	78 m ²	x	14,30 €/m ²	=	1.115 €
				:	10,36%
Verwaltungskosten:					
	1 Einheit	x	436 €/Einh.		436 €
				:	4,05%
Mietausfallwagnis					: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten					: 0,50%
Modernisierungsrisiko					: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt					: 16,91%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:			10.764 €	x	16,91%
				=	1.820 €
= Jahresreinertrag					8.944 €
Liegenschaftszinssatz in %:					2,80
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					35 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					22,13
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					79.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:			79.000 €	x	2,80%
				=	2.212 €
Reinertrag der baulichen Anlagen					= 6.732 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:			6.732 €	x	22,13
					148.979 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					79.000 €
Vorläufiger Ertragswert					227.979 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet					228.000 €

Mietansatz

Die Gewerbeinheit wird eigengenutzt. Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale wird eine marktübliche Miete von 11,50 €/m² Wfl. in Ansatz gebracht.

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:**Eigene Recherchen:**

ab 9,03 €/m² Wfl. bis 14,63 €/m² Wfl., im Mittel bei 11,23 €/m² Wfl., gemäß Angebotsmieten für vergleichbare Wohneinheiten in Ginsheim-Gustavsburg (Angebotsexposés von 03.2024 bis 01.2025)

IVD-Preisspiegel 2025_2026

Nahegelegene Stadt Mainz – je nach Nutzungswert

bei 9,25 €/m² Wfl. einfach

bei 12,20 €/m² Wfl. mittel

Immobilienmarktbericht 2025 des zuständigen Gutachterausschusses

Durchschnittsmiete 10,27 €/m² Wfl. bezogen auf Wohnungen mit 90 m² Wohnfläche, Standardstufe 2,5 und Baujahr 1970 für die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Duisburg, Groß-Gerau und des Odenwaldkreises (Untersuchungszeitraum 2018 bis 2024)

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau wurde für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten ab einem Bodenrichtwertbereich von 800 €/m² ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,2 % bei einer Standardabweichung von ± 0,9 % ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,8 % in Ansatz gebracht.

Sonstiges:

Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 12 wird als Wertzuschlag (objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Punkt 7.4.) berücksichtigt.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Landkreis Groß-Gerau eine Auswertung der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durchgeführt.

Es wurden u.a. die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Teilmarkt: Wiederverkauf von Eigentumswohnungen
- Transaktionszeitraum: von 12/2022 bis 12/2025
- Baujahr: von 1945 bis 1975
- Wohnfläche: von ca. 55 m² bis ca. 100 m²

Insgesamt ergab die Abfrage 17 Kauffälle mit vergleichbaren Lage- und Objekteigenschaften. Die herangezogenen Vergleichspreise wurden unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus, der Größe und des Baujahres in Nebenrechnung angepasst. Das Ausstattungsmerkmal Stellplatz wurde im Kaufpreis ebenfalls bereinigt. Nach Aussortierung von Ausreißern verblieben folgende sieben Vergleichskauffälle:

Nr.	Verkaufszeitpunkt (Datum)	BRW in €/m ²	Größe in m ² Wfl.	Baujahr	Kaufpreis (bereinigt u.a. Stellpl. etc.) in €/m ² Wfl.	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m ² Wfl.
1	06/2024	825	97	1972	2.629	2.734
2	06/2024	675	63	1960	2.699	2.807
3	02/2025	825	75	1972	3.186	3.186
4	04/2025	675	62	1960	2.839	2.953
5	02/2023	600	74	1960	2.797	3.105
6	11/2023	600	47	1965	3319	3.485
7	11/2023	750	79	1968	2.595	2.673

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 2.726 €/m² Wfl. sowie einen oberen Grenzwert von 3.258 €/m² Wfl.. In der Auswertung ergab sich somit ein **mittlerer Vergleichswert** für die Eigentumswohnung in Höhe von ca. 2.992 €/m² Wfl..

Dies entspricht einem Vergleichswert für die Wohnung Nr. 1 von:

2.992 €/m² Wfl. x 78 m² = 233.376 €, **rd. 233.000 €.**

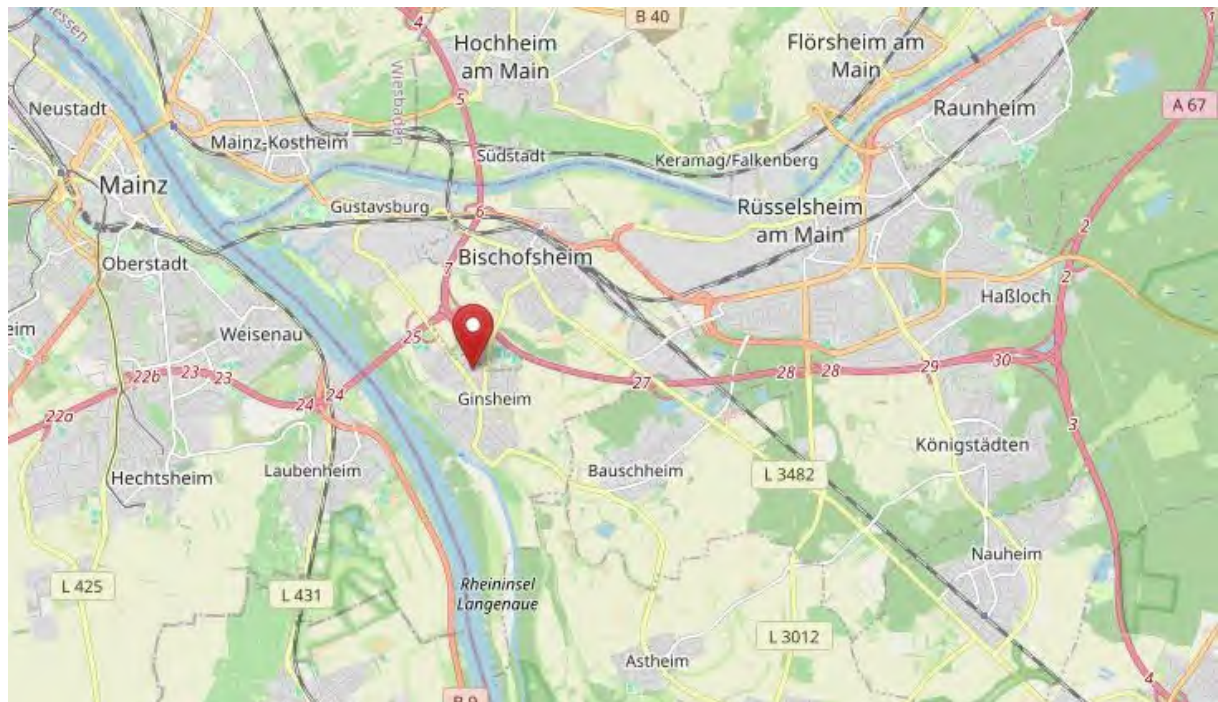
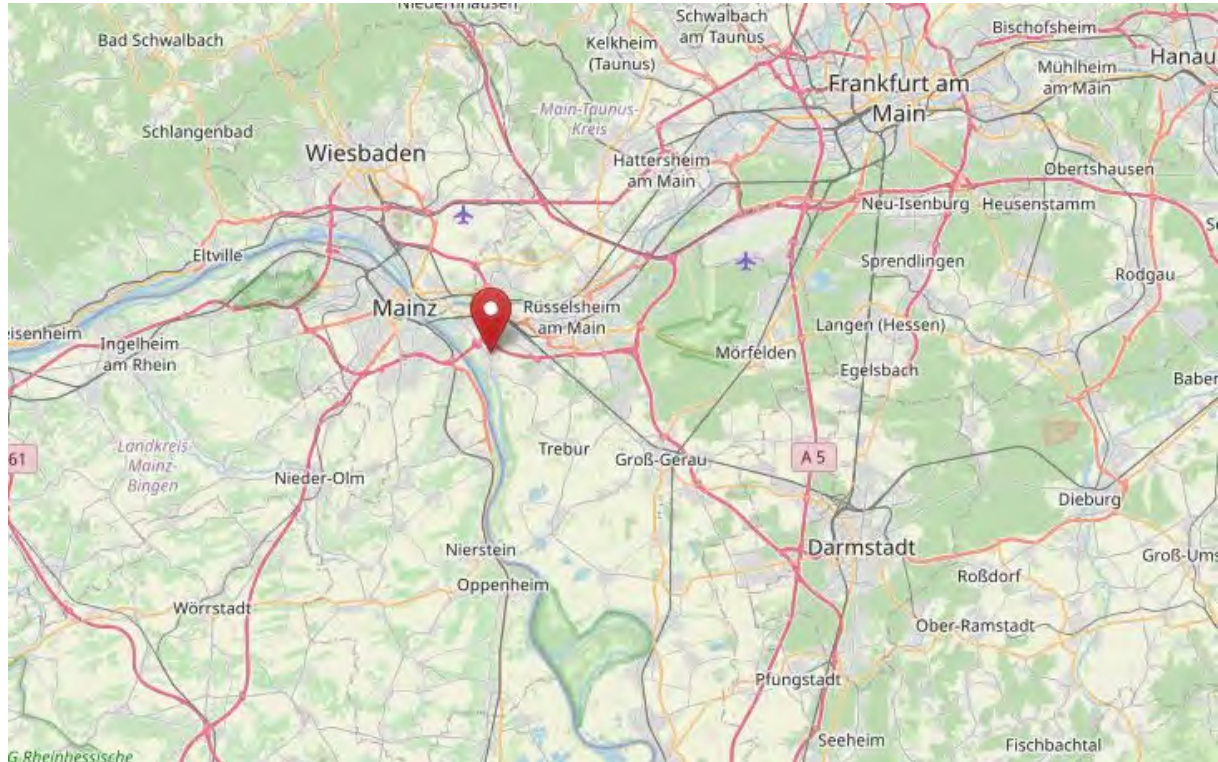
Sonstiges:

Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 12 wird als Wertzuschlag (objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Punkt 7.4.) berücksichtigt.

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

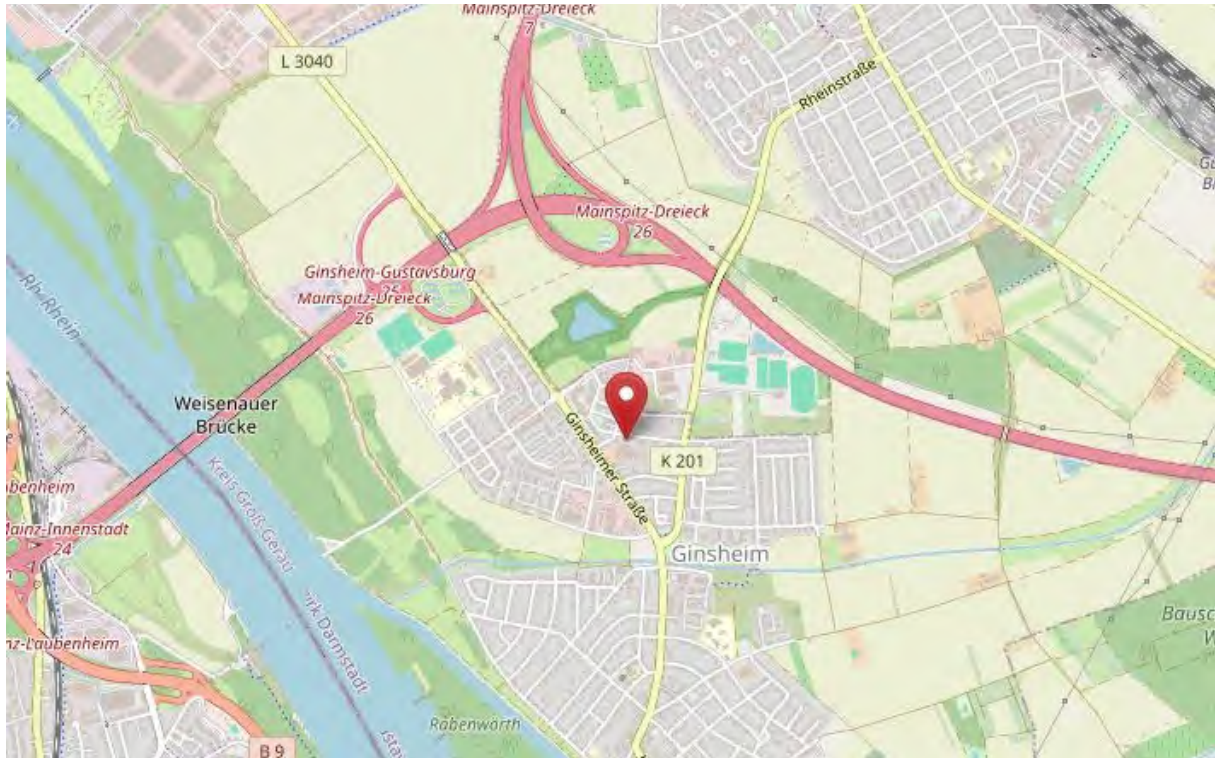
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

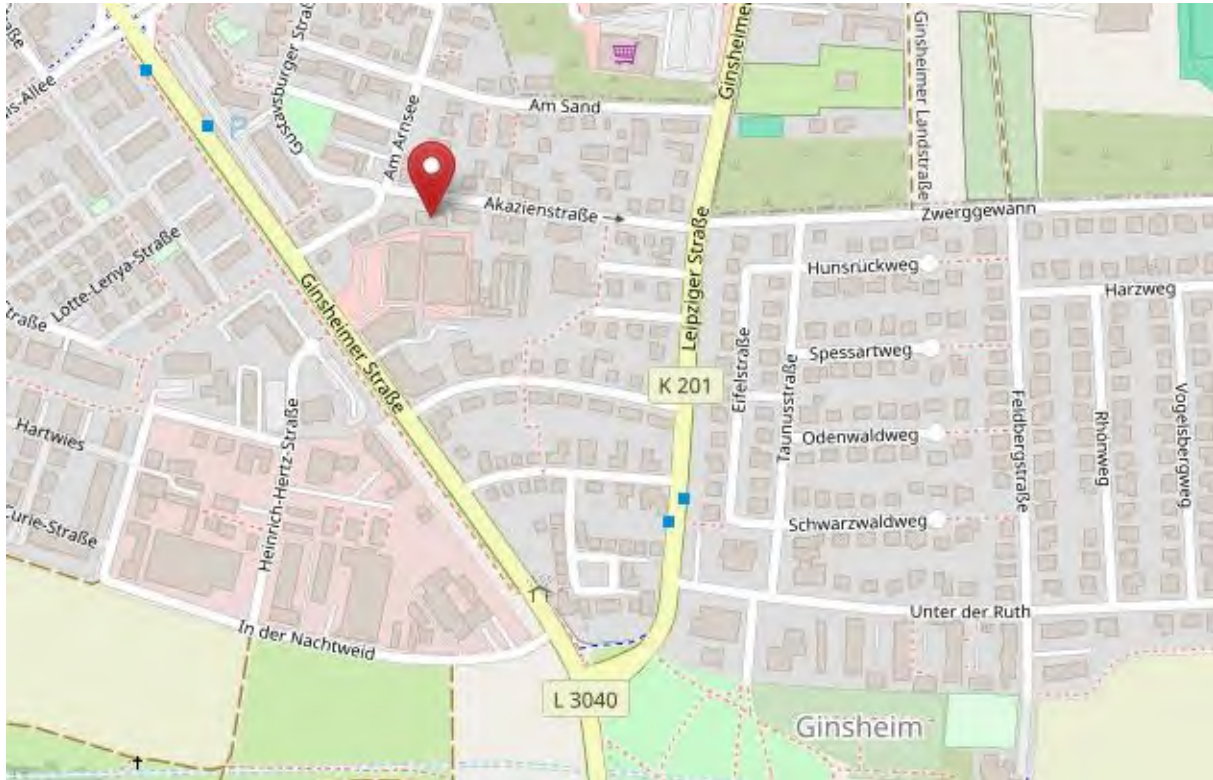
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

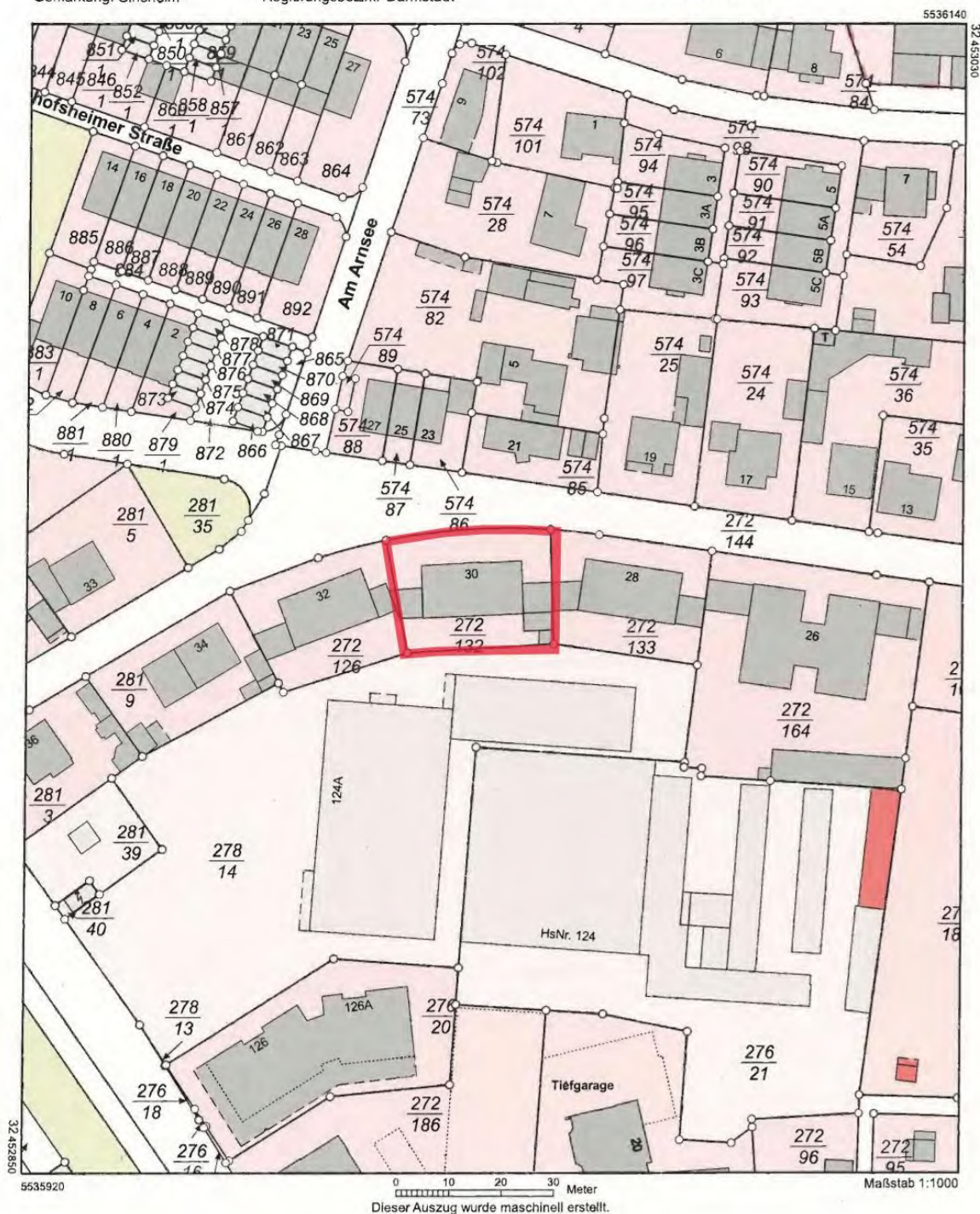
Flurstück: 272/132
Flur: 4
Gemarkung: Ginsheim

Gemeinde: Ginsheim-Gustavsburg
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 17.10.2025
Antrag: 203047180-1
AZ: 61853148160



Anhang 3

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche von 78 m² wurde aus der Teilungserklärung übernommen und in Nebenrechnung anhand der Bauzeichnungen plausibilisiert.

Anhang 4

A 4 Fotodokumentation (außen)



MFH - Ansicht von Nordosten



MFH - Ansicht von Nordwesten



MFH - Zugang zum Objekt



MFH - Ansicht von Süden



Stellplatzbereich



MFH - Rückseite - Garten



MFH - Flachdach



Straßenflucht Richtung Westen

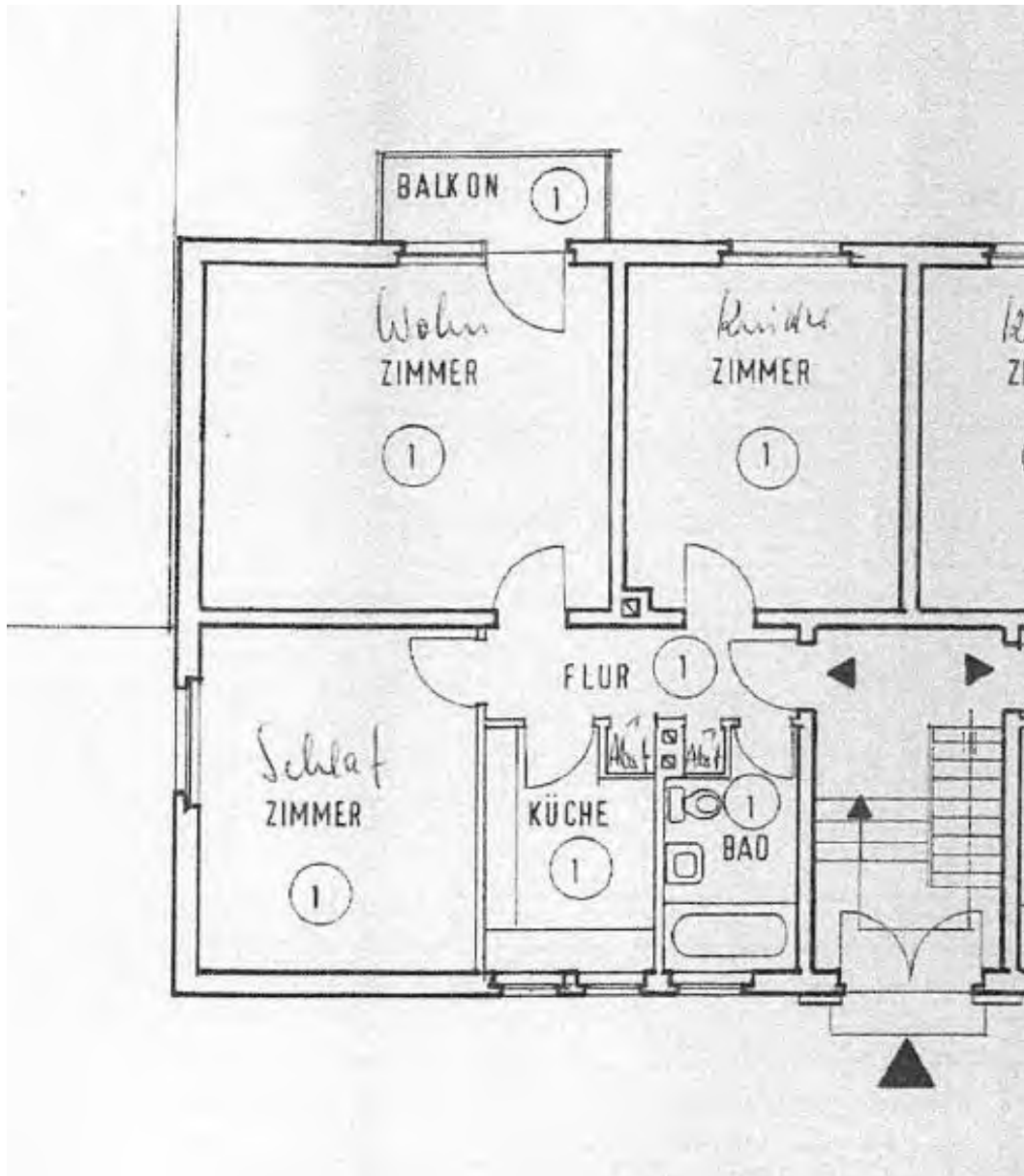


Straßenflucht Richtung Osten

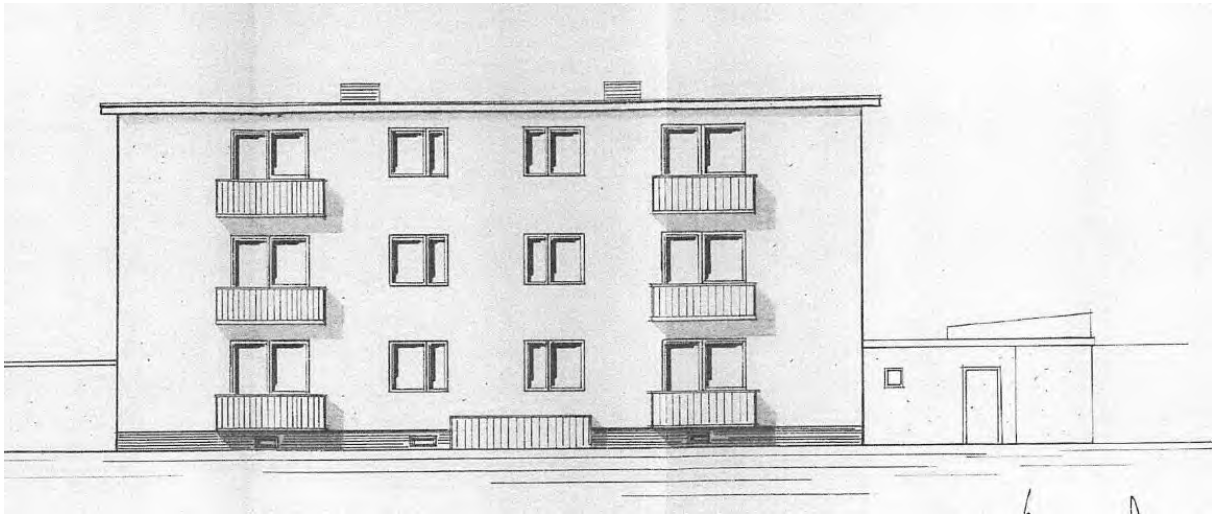
Anhang 5

A 5 Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan

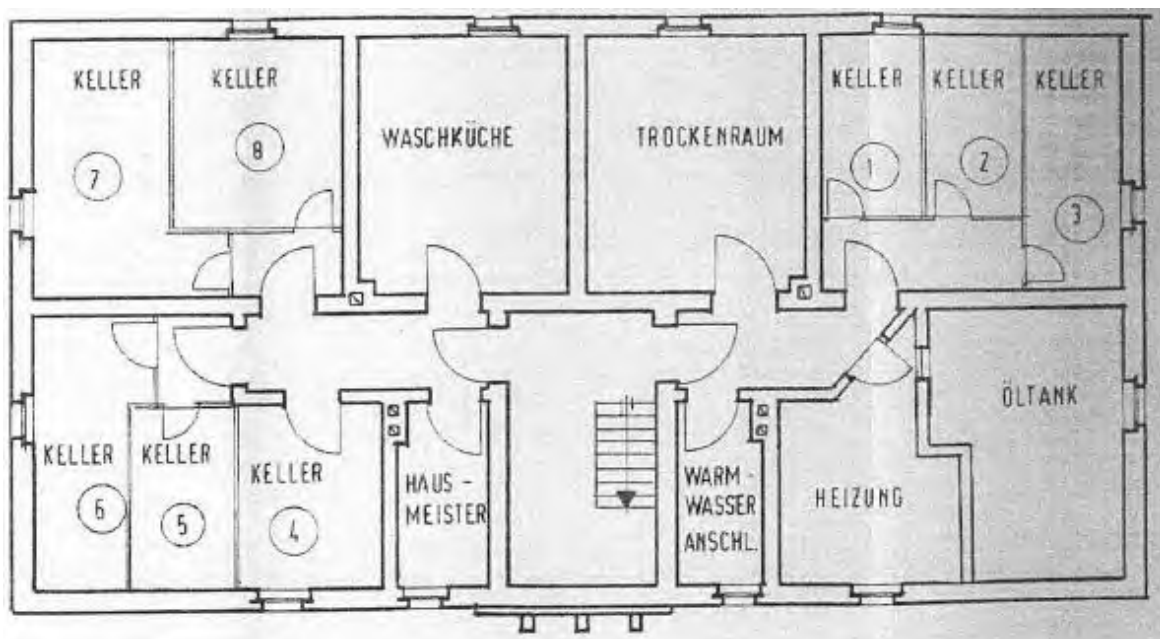
A 5.1 Grundriss Erdgeschoss (straßenseitig links)



A 5.2 weitere Zeichnungen



Hofansicht des Mehrfamilienhauses mit dem Anbau



Grundriss Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses

Anhang 6

A 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterungen zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)