



BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

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

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Rheinstraße 25
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA – Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, IQ-Zert

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

AZ: 25-G-11106

Darmstadt, 27.02.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Mörfelden, Blatt 12575
61/233 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mörfelden, Flur
16, Flurstück 278, Gebäude- und Freifläche, Langener Straße 67

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1
gekennzeichneten Räumen im Untergeschoss sowie Kellerraum.



Wertermittlungstichtag: 16.12.2025
Qualitätstichtag: 16.12.2025

Verkehrswert: 101.000 €

Umfang: 57 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	14
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	14
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	15
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	17
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	18
5.1 Vorbemerkung	18
5.2 Baubeschreibung	18
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	24
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	24
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	26
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	27
7. Wertermittlungsverfahren	28
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	28
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
8. Bodenwertermittlung	30
9. Ertragswertermittlung	33
9.1 Modell des Gutachterausschusses	34
9.2 Mietvertragliche Situation	34
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	34
9.4 Ertragswertberechnung	39
10. Vergleichswertverfahren	40
11. Würdigung	42
12. Verkehrswert	43
13. Literaturverzeichnis	44
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	45
Anlage 2: Liegenschaftskarte	51
Anlage 3: Grundrisse und Ansichten	52
Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung	54
Anlage 5: Unwetterkarten	55
Anlage 6: Nebenfragen	57

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	64546 Mörfelden-Walldorf, Langener Straße 67
Objektart:	Eigentumswohnung
Katasterangaben:	Grundbuch von Mörfelden Gemarkung Mörfelden Flur 16; Flurstück 278; Größe: 1.138 m²
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr (fiktiv) / RND:	Ca. 1960 (1975) / 20 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich
Modernisierungszustand:	Keine wesentlichen Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre
Vermietungszustand:	Fremdvermietet
Bruttogrundfläche:	Wohnung: rd. 70 m²
Wohn-/Nutzfläche:	Rd. 61 m² Wohnfläche
Sonstiges:	-

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m² WoFl.
89.000 €	- 15.000 €	101.000 €	101.000 €	1.660 €/m²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Langener Straße 67, 64546 Mörfelden-Walldorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Vollstreckungsgericht Europaring 11-13 64521 Groß-Gerau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	24 K 29/25
Aktenzeichen intern:	25-G-11106
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	11.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2025
Qualitätsstichtag:	16.12.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 11.11.2025 Beschlüsse des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 06.05.2025 und vom 11.11.2025 Grundbuchauszug vom 08.05.2025 (zuletzt geändert am 08.05.2025) Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 05.06.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 19.11.2025 Bauakte aus den Jahren 1973 und 1977 Teilungserklärung vom 29.03.2004 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 19.11.2020 Immobilienmarktbericht Südhessen 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz - vom 24.11.2025 Baulastenauskunft seitens der Bauaufsicht des Kreis Groß-Gerau vom 25.11.2025

Denkmalschutzauskunft seitens des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 05.12.2025

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 12.12.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 21.01.2026

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 16.12.2025

Sterbeurkunde seitens des Standesamtes Mörfelden-Walldorf vom 29.01.2024

Mietvertrag vom 01.06.2023

Zürs Hochwassergefährdung vom 21.11.2025

DLR Starkregengefährdung vom 21.11.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

16.12.2025 (11:30 Uhr – 12:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt bis auf die Kellerflächen (siehe Teilungserklärung) vollumfänglich besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym (Mieter)
Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 08.05.2025 (zuletzt geändert am 08.05.2025)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Groß-Gerau

Grundbuchbezirk: Mörfelden

Band: -

Grundbuchblatt: 12575

Gemarkung: Mörfelden

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	16	278	Gebäude- u. Freifläche Langener Straße 67	1.138 m ²

Es handelt sich um einen 61/233 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen im Untergeschoss sowie Kellerraum.

Hinweis: Gemäß dem Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszuges sind für das zuvor genannte Wertermittlungsobjekt keine Sondernutzungsrechte vereinbart. Gleichzeitig weist die Teilungserklärung (UR-Nr. 22/2004) vom 29.03.2004 für das Wertermittlungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschossplan mit 2 bezeichneten Terrasse. Siehe hierzu Erläuterung in Abschnitt 5.2.1 des Gutachtens.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Nießbrauch für Anonym, geb. am 14.01.1941; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 29.11.2007 (UR-Nr. 324/2007 Notar Dr. Wolfgang Keil, Groß-Gerau) eingetragen am 03.01.2008.

Wertung: Ein Nießbrauch ist ein im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 1030 ff. BGB) geregeltes dingliches Recht, das einer berechtigten Person erlaubt, eine fremde Sache oder ein fremdes Recht unter Schonung der Substanz zu nutzen und die daraus gezogenen Erträge zu vereinnahmen. Im Falle eines Grundstücks oder Gebäudes umfasst der Nießbrauch insbesondere das Recht zur Eigennutzung oder zur Vermietung mit Anspruch auf die Mieteinnahmen, während das zivilrechtliche Eigentum beim Eigentümer verbleibt. Der Nießbrauch wird regelmäßig lebenslang bestellt, ist nicht übertragbar und erlischt spätestens mit dem Tod des Nießbrauchberechtigten.

Im vorliegenden Fall ist die Nießbrauchberechtigte Person gemäß vorliegender Sterbeurkunde vom 29.01.2024 bereits zwischen dem

22.01.2024 und dem 23.01.2024 verstorben. Der Eintragung wird demnach keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau – Zwangsversteigerungsgericht –, 24 K 29/25); eingetragen am 08.05.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 22/2004) vom 29.03.2004 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 3 Eigentumswohnungen mit in Summe 233 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer und für ihre Rechtsbeziehungen untereinander gelten, soweit nicht nachstehend ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.
- Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und des seinem Sondernutzungsrecht unterworfenen gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen und gemeinschaftlichen Grundstücksfreiflächen.
- Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft tragen die Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit Ausnahme folgender Kosten und Lasten:
 - a) Jeder Sondereigentümer trägt die auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.
 - b) Die Kosten der Heizung werden nach beheizter Wohnfläche umgelegt, solange die Heizkosten nicht durch Wärmemesser, deren Anbringung jeder Wohnungseigentümer auf Kosten der Gemeinschaft verlangen kann, vorhanden sind.

- Reparatur an Jalousien und Markisen, Rollläden und Balkonen trägt der Wohnungseigentümer, in dessen Bereich sich die betreffenden Einrichtungen befinden.
- Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grunde verweigert werden darf. Dies gilt nicht für die Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und deren Ehegatten, ferner für die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Das Sondereigentum wurde entsprechend begründet.

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschossplan mit 2 bezeichneten Terrasse zugeordnet. Siehe hierzu Erläuterung in Abschnitt 5.2.1 des Gutachtens.

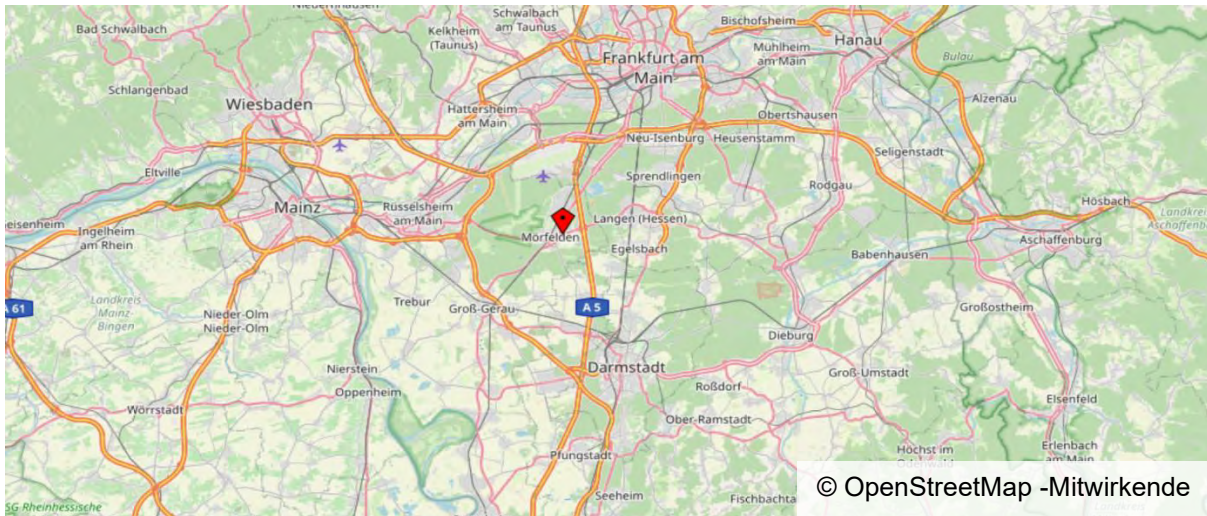
Informationen über eine WEG-Verwaltung liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend liegen dem Sachverständigen auch keine Informationen über eine Instandhaltungsrücklage sowie zu laufenden Instandsetzungen bzw. Modernisierungen etc. vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Landkreis Groß-Gerau
Ort / Stadt:	Mörfelden-Walldorf
Einwohnerzahl und Prognose:	35.360 Einwohner, 801 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 6,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Groß-Gerau: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 158 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyt / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Frankfurt am Main (Nordwesten), Groß-Gerau (Südwesten), Langen (Osten), Rüsselsheim am Main (Nordwesten)
Kaufkraftindex:	101,3 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,8 % (Kreis Groß-Gerau, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 12/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 12/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A5, sowie Bundesstraßen B44 und B486 und Landstraße L3113. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Mörfelden. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Automobil-, Maschinenbau-, Metall- und Elektrotechnikindustrie (z. B. Fa. Proseat GmbH & Co. KG, GEFCO Deutschland GmbH, Sixty Retail Germany GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Mörfelden.

In der direkten Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Flächen, Grundstücke mit gewerblicher Nutzung sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 1,0

Grundschule in km: 1,0

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 10,1

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 7,1

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 7,1

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,3

größeren Einkaufszentrum in km: 20,5

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,8

Klinikum in km: 9,1

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,65

Stadtzentrum in km: 1,8

Autobahnanschluss in km: 3,0

ICE - Bahnhof in km: 22,1

Flughafen in km: 14,1

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Mörfelden-Walldorf ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden sich mehrere Feldwege etc. Zusätzlich bietet Mörfelden-Walldorf ein umfassendes sportliches Angebot mit mehreren Fitnessstudios, einem Schwimmbad etc.

Mörfelden-Walldorf verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Hauptstraße „Langener Straße“, welche stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 22.12.2025) in einem Ausmaß zwischen 70-75 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem überdurchschnittlichen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Sehr gut
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Unterdurchschnittlich

Quellen:

Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 22.12.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 22.12.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 22.12.2025

Openstreetmap, Abruf am 22.12.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 22.12.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	Weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	1.138 m² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	Annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Rd. 52 m / rd. 22 m
Eckgrundstück:	Nein

Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Süden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Langener Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Langener Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Hauptstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 24.11.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
sehr gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Nach telefonischer sowie schriftlicher Auskunft der Bauberatung der Stadt Mörfelden-Walldorf, Amt für Planung, Bau und Umwelt, vom 23.01.2026 befindet sich das Wertermittlungsobjekt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass das Objekt innerhalb der 20-m-Bauverbotszone der Bundesstraße B486 liegt. Vor diesem Hintergrund sieht die Bauberatung auf dem Grundstück keine Möglichkeiten für eine Erweiterung, Änderung oder Ersatzbebauung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt damit eindeutig im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich nach § 35 BauGB. Hierbei ist zwischen den in § 35 Absatz 1 aufgeführten „privilegierten“ Vorhaben und den in Absatz 2 geregelten „sonstigen“, nichtprivilegierten Vorhaben zu unterscheiden. Grundsätzlich dürfen einem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung muss gesichert sein. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist insbesondere dann gegeben, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eines Landschaftsplans oder sonstiger Fachplanungen widerspricht, wenn umweltschädliche Einwirkungen zu erwarten sind oder Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Ebenso dürfen keine negativen städtebaulichen Entwicklungen, wie etwa die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung, zu erwarten sein. Hinsichtlich der vollständigen gesetzlichen Vorgaben wird auf § 35 BauGB verwiesen.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus in II-geschossiger, vollständig unterkellelter Bauweise.

Abweichungen hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben oder Restriktionen konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine umfassende Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher bzw. bauplanungsrechtlicher Anforderungen ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Sonstige Fläche (Fläche die sich keinem Entwicklungszustand nach ImmoWertV 2021 § 3 zuordnen lässt).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umliegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 16.12.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzabläse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 05.12.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Groß-Gerau vom 25.11.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist fremdvermietet.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Hinweise:

- Die Nutzung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag durch die in Abschnitt 5.2.3 erläuterten Schäden erheblich eingeschränkt, da einzelne Räume durch diese nicht bzw. nicht vollumfänglich nutzbar sind.
- Gemäß der Teilungserklärung besteht für das Wertermittlungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschossplan mit 2 bezeichneten Terrasse. Aus den vorliegenden Unterlagen – u.a. dem Mietvertrag – sowie den Auskünften im Rahmen des Ortstermins besteht kein Hinweis auf eine tatsächliche Nutzung dieser Fläche. Ein unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen der Terrassenfläche und des Wertermittlungsobjektes besteht nicht. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung die Prämisse zugrunde gelegt, dass die genannte Terrassenfläche dem Wertermittlungsobjekt nicht zuzuordnen ist. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 5.2.1 des Gutachtens.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Sachverständigen liegt der Mietvertrag vom 01.06.2023 vor. Siehe Abschnitt 9.2 im Gutachten.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 29.03.2004 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist. Daneben wurde ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 1 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im UG. Des Weiteren besteht ein Sondernutzungsrecht an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschossplan mit 2 bezeichneten Terrasse.

Hinweis zum Sondernutzungsrecht: Gemäß dem Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszuges (siehe Abschnitt 2 im Gutachten) sind für das Wertermittlungsobjekt keine Sondernutzungsrechte eingetragen. Abweichend hiervon weist die Teilungserklärung (UR-Nr. 22/2004) vom 29.03.2004 dem Wertermittlungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschossplan mit 2 bezeichneten Terrasse zu.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Angabe zur tatsächlichen Nutzung dieser Terrassenfläche getätigt. Auch aus dem vorliegenden Mietvertrag ergibt sich kein Hinweis auf eine Nutzung der genannten Fläche.

Aufgrund der baulichen und funktionalen Gegebenheiten erscheint eine Nutzung der Terrassenfläche ausschließlich durch die Sondereigentumseinheit Nr. 2 sachgerecht, da diese die Terrasse unmittelbar von der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung aus erreichen kann. Ein direkter räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen der Terrassenfläche und dem Wertermittlungsobjekt (Sondereigentumseinheit Nr. 1 im Untergeschoss) besteht hingegen nicht.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung die Prämisse getroffen, dass die genannte Terrassenfläche dem Wertermittlungsobjekt nicht zuzuordnen ist. Ein Ansatz der Fläche – sowohl im Hinblick auf die Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung als auch als wertrelevanter Flächenteil – entfällt.

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Wohneinheiten:	3
Baujahr / Historie:	Ca. 1960 (Annahme)
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Keine Angabe zum Ausbauzustand des Dachgeschosses
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Klinker im Sockelbereich
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Tlw. tragende und tlw. nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen (Annahme)
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung
Dach:	Form: Walmdach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Ziegelsteinen Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Keine Angabe Einspanner Kein Aufzug vorhanden
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe Warmwasserversorgung: Keine Angabe
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Schotter - Einfriedung straßenseitig: Betonmauer, Hoftor - Einfriedung rückseitig: Maschendrahtzaun Wesentliche sonstige Anlagen sind:

	- Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in erhöhtem Umfang
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind keine innerhalb der letzten 15 Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - diverse Verfärbungen an der Fassade - Putzabplatzungen an der Fassade - stark vermoostes Dach - verrostetes Metallhoftor - tlw. starker Wildwuchs im Gartenbereich Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand auf. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
WEG-Verwaltung:	Keine Angabe
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	Keine Angabe
Hausgeld:	Keine Angabe

Hinweise: Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1973 sind die im Untergeschoss gelegenen Flächen ursprünglich als Kellerflächen genehmigt. In der Teilungserklärung aus dem Jahr 2004 sowie im Grundbuch sind diese Flächen hingegen als Wohnung bzw. Wohnflächen ausgewiesen.

Unterlagen über eine formelle Nutzungsänderung des Untergeschosses zu Wohnzwecken (Bauanträge und entsprechende Genehmigungen) liegen dem Sachverständigen nicht vor. Gleichzeitig wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich der Aufteilungspläne sowie die Teilungserklärung seinerzeit durch die Bauaufsichtsbehörde des zuständigen Kreisausschusses als Wohnfläche bestätigt.

Für Zwecke dieses Gutachtens werden die im Untergeschoss gelegenen Flächen als Wohnfläche angesetzt. Diese Annahme stellt eine gutachterliche Prämisse dar und beinhaltet keine Aussage zur formellen baurechtlichen Genehmigung der Nutzung.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 1)

Art/-typ: 2-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Nutzfläche: Rd. 61 m² WF

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Ein exaktes Flächenaufmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Etage: Untergeschoss

Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer

Belichtung/Besonnung: unterdurchschnittlich
Anzahl und Größe der Fenster: unterdurchschnittlich

Grundrissgestaltung: zweckgemäß

Ausrichtung: Südwesten

Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 2,50 m (UG) Deckenbelag: Tapete, Anstrich, Holzverkleidung im Badezimmer und in der Küche
Wände:	Wandbelag: Anstrich, Tapete, Fliesen (halbhoch in der Küche, raumhoch im Badezimmer)
Fußböden:	Fliesen, Terracota-Fliesen
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Aluminium mit Drahtglas, Innentüren aus Holz
Fenster:	Alufenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus unbekanntem Jahr, manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	Manuell über Fenster
Heizung:	-
Sanitärinstallationen:	Einfache Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Einfache Ausstattung Anzahl an Steckdosen: leicht unterdurchschnittlich
Küche:	-
Balkon:	Nicht vorhanden
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 1
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre.
Baumängel / Bauschäden:	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - diverse Schimmelpilzbildungen in der ganzen Wohnung, wodurch ein Zimmer der Wohnung stark eingeschränkt nutzbar ist - Feuchteflecken an den Wänden in der gesamten Wohnung - Gemäß Angaben im Rahmen des Ortstermins stand die Wohnung aufgrund einer nicht funktionierenden / vorhandenen Hebeanlage in den letzten Jahren tlw. bis zu 10 cm unter Wasser Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Gemäß der Eindrücke aus dem Ortstermin liegt kein zu bewertendes vorhandenes Zubehör vor. Die vorhandene Küchenzeile befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand und wird daher mit keinem Wert belegt.

Ausstattungsstandard:

Insgesamt weist der Ausstattungsstandard der Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen bis schlechten Zustand auf.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor. Siehe Erläuterung unter Abschnitt 5.2.2 im Gutachten.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:

Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:

In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

¹ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025

² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025

⁴ Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025

⁵ Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025

⁶ Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025

⁷ Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025

⁸ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025

⁹ BNP, Logistikinvestmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹⁰ BNP, Büro Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹¹ BNP, Retail Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹² CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025

¹³ BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025

¹⁴ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025

¹⁵ Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kaltmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:

Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:

Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgesparsamkeit anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild: Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Wohnimmobilienmarkt für den Landkreis Groß-Gerau zeigt eine negative Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau registrierten Kaufverträge sank von 2015 bis 2019 (von rd. 2.600 auf rd. 2.100) und stieg anschließend von 2019 bis 2020 (von rd. 2.100 auf rd. 2.500) an. Jedoch sank diese von 2020 bis 2023 (von rd. 2.500 auf rd. 1.500) ehe sie von 2023 bis 2024 (von rd. 1.500 auf rd. 1.800) wieder anstieg.

Es stehen zum Abrufdatum 16.12.2025 keine vergleichbaren Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren auch zu Plausibilisierungszwecken nicht herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen vom 19.11.2025 liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 340001) zum Stichtag 01.01.2024 bei 850 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	850 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	16.12.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 23 Monate zurück. Gemäß dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 zeigt die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen gegenüber dem Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte durchgängig für alle Bodenrichtwertniveaus eine stagnierende Tendenz. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf den Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises. Der zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesene Bodenrichtwert in Höhe von 850 €/m² beschreibt durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke mit dem Entwicklungszustand „B – baureifes Land“ und der Art der Nutzung „gemischte Baufläche“. Damit bildet der ausgewiesene Bodenrichtwert typisierte Grundstücke des planungsrechtlichen Innenbereichs mit gesicherter Bebaubarkeit ab.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt zwar innerhalb der genannten Bodenrichtwertzone, befindet sich jedoch am Rand dieser Zone, welche planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden kann. Die vorhandene Wohnbebauung in Form eines Dreifamilienhauses ist zulässigerweise errichtet worden und genießt Bestandsschutz. Eine gesicherte planungsrechtliche Neubebaubarkeit oder Erweiterungsmöglichkeit besteht jedoch nicht. Damit weicht das Wertermittlungsgrundstück in seinem maßgeblichen wertbestimmenden Merkmal des Entwicklungszustandes wesentlich von dem für die Bodenrichtwertzone typisierten Richtwertgrundstück ab. Siehe hierzu die Erläuterungen in Abschnitt 3.5 des Gutachtens.

Für Wohnbebauung im Außenbereich stehen regelmäßig keine eigenständigen Bodenrichtwerte und keine ausreichenden Kauffälle unbebauter Grundstücke zur Verfügung. In solchen Fällen ist gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV eine deduktive Ableitung des Bodenwertes in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise zulässig. Fachliche Untersuchungen zur Bodenwertermittlung im Außenbereich zeigen, dass sich der Bodenwert solcher Grundstücke sachgerecht als flächenabhängiger Prozentsatz des Bodenrichtwertes für baureifes Land im Innenbereich ableiten lässt. Dabei wird der Einfluss der Grundstücksgröße unmittelbar berücksichtigt, ohne eine fiktive Aufteilung in Funktional- und Restflächen vorzunehmen.

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine Grundstücksfläche von 1.138 m² auf. Für Grundstücke dieser Größenordnung im Außenbereich ergibt sich erfahrungsgemäß ein deutlich reduziertes Bodenwertniveau gegenüber typischem Bauland im Innenbereich. Der Bodenwert sinkt dabei mit zunehmender Grundstücksgröße nicht linear, sondern überproportional, da großflächige Wohngrundstücke im Außenbereich zwar dem Wohnen dienen, jedoch keine mit dem Innenbereich vergleichbare bauliche Nutzungsperspektive aufweisen.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der randständigen Einbindung innerhalb der Bodenrichtwertzone sowie der eingeschränkten planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, wird der Bodenwert des Wertermittlungsobjekts nicht über pauschale Einzelanpassungen einzelner Grundstücksmerkmale abgeleitet. Stattdessen erfolgt die Bodenwertermittlung deduktiv über einen flächenabhängigen Ableitungsfaktor aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land im Innenbereich (vgl. Störy, 2017).

Empirische Untersuchungen zur Bodenwertermittlung für Wohnbebauung im Außenbereich zeigen, dass sich der Bodenwert solcher Grundstücke sachgerecht als Prozentsatz des Bodenrichtwertes für baureifes Land ableiten lässt, wobei dieser Prozentsatz maßgeblich von der Grundstücksgröße beeinflusst wird. Der Zusammenhang kann allgemein wie folgt beschrieben werden:

$$BRW_{ASB} = q(F) \times BRW$$

mit

BRW_{ASB} = Bodenwert für Wohnbebauung im Außenbereich,

BRW = Bodenrichtwert für baureifes Land im Innenbereich,

$q(F)$ = flächenabhängiger Ableitungsfaktor in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche F .

Für Grundstücksflächen im Bereich von rd. 1.000 m² bis 1.200 m² im Außenbereich ergibt sich danach ein Bodenwertniveau von etwa 30 % bis 40 % des entsprechenden Bodenrichtwertes für baureifes Land. Für das Wertermittlungsgrundstück mit einer Fläche von 1.138 m² wird ein Umrechnungskoeffizient von

$$q(1.138 \text{ m}^2) \approx 0,35$$

rechnerisch abgeleitet. Dieser Umrechnungskoeffizient entspricht einem Abschlagsniveau von rd. 65 % gegenüber dem Innenbereichs-Bodenrichtwert und trägt der stark eingeschränkten Bebaubarkeit (Erweiterung, Neu- Ersatzbebauung etc.), der Außenbereichslage sowie der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße Rechnung.

Die Lage am Rand der Bodenrichtwertzone sowie die erhöhte Immissionsbelastung durch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur und landwirtschaftlichen Nutzungen bestätigen dieses reduzierte Bodenwertniveau zusätzlich. Diese wertmindernden Einflüsse sind im Rahmen der flächenabhängigen deduktiven Ableitung bereits implizit berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten, schematischen Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, der eingeschränkten planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Grundstücksgröße wird der Bodenwert sachgerecht aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land abgeleitet.

Ausgehend von dem zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesenen Bodenrichtwert von

$$\text{BRW} = 850 \text{ €/m}^2$$

ergibt sich unter Anwendung des flächenabhängigen Ableitungsfaktors:

$$\text{BRW}_{\text{ASB}} = 0,35 \times 850 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 300 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks wird daher mit rd. 300 €/m² angesetzt.

Dieser Bodenwert stellt dabei einen nachvollziehbaren, marktorientierten und methodisch begründeten Ansatz für Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich dar und bildet die Grundlage für die weitere Bewertung des Bodenwertes in der Verkehrswertermittlung.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 278	Baureifes Land	1.138	Ja	300,00	341.400 €

Bodenwert (gesamt, gerundet): 341.000 €

Bodenwert anteilig MEA = 61/233 89.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 77 % und liegt somit im oberen Bereich. Dies wird jedoch unter Berücksichtigung des Baujahres, des unterdurchschnittlichen Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als noch angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren		Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurde im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2023 bis 2024
Jahresrohertrag:	Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte (Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bewirtschaftungskosten:	In Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	Für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen: 70 Jahre (Abweichend zur ImmoWertV)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	In Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV. Wohnimmobilien mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung fremdvermietet. Gemäß dem vorliegenden Mietvertrag besteht das Mietverhältnis seit dem 01.06.2023. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt demnach 580 €, was einer Miete von rd. 9,51 €/m² Wohnfläche entspricht.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 weist für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² (Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024) – siehe hierzu Abschnitt 8 Anpassung des Bodenrichtwertes – eine Mietspanne von 7,25 €/m² bis 10,55 €/m² Wohnfläche aus. Die durchschnittliche Miete lag bei 8,90 €/m².

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 9,00 €/m² und 10,31 €/m². Hierbei handelt es allerdings größtenteils um Neubauten sowie umfangreich sanierte Bestandsgebäude mit deutlich höherer Wertigkeit im Innenbereich. Diese sind somit nicht direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Ein Mietspiegel wird von der Stadt Mörfelden-Walldorf nicht veröffentlicht. Auf der Internetseite der Stadt wird stattdessen auf die im Rahmen des Zensus 2022 durch das Statistische Amt des Bundes und der Länder ermittelten durchschnittlichen Netto-Kaltnieten zur Orientierung verwiesen. Gemäß dem Zensus-Atlas betrug die durchschnittliche Netto-Kaltniete von Wohnungen im 100-m-Gitter des Wertermittlungsobjekts zum Stichtag 15.05.2022 9,30 €/m² Wohnfläche.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 11,70 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien weist objektspezifisch eine Mietspanne von 9,68 €/m² bis 11,76 €/m² Wohnfläche aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die aktuelle Ist-Miete seitens des Sachverständigen als marktüblich erachtet und in Ansatz gebracht.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden die Verwaltungskosten modellkonform mit 429,00 € pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 20 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vor. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Da dem Sachverständigen keine Bauanträge / -genehmigungen oder Planunterlagen zur ursprünglichen Errichtung des Gebäudes vorlagen, ist das genaue Baujahr des Wertermittlungsobjektes unbekannt

(Annahme: 1960). Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, des Zustands des Gebäudes, der Bauweise sowie unter Berücksichtigung der Modellkonformität (siehe Ableitungsmodell der Liegenschaftszinssätze), wird eine fiktive Restnutzungsdauer von 20 Jahren als Sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,29$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 71 %.

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² (Ø 310 €/m²) – siehe Ableitung des Bodenrichtwertes unter Abschnitt 8 des Gutachtens – wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,90 % (Standardabweichung ± 1,7) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.160 €/m² und 2.420 €/m² (Ø 1.860 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 17,3 (Standardabweichung ± 4,0); die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 4,60 % (Standardabweichung ± 1,3). Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,25 – 10,55 €/m² Wohnfläche. Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Mittel 19 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 32 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023/24.

Ein durch den Gutachterausschuss ausgewiesener Liegenschaftszinssatz wird in vorliegender Wertermittlung nicht unmittelbar übernommen, da die veröffentlichten Zinssätze auf Vergleichsobjekte im planungsrechtlichen Innenbereich mit gesicherter Baurechtslage und ausreichender Anzahl auswertbarer Kauffälle Bezug nehmen. Diese Rahmenbedingungen sind für das Bewertungsobjekt im Außenbereich nicht gegeben, weshalb eine direkte Übernahme methodisch nicht sachgerecht wäre.

Gleichzeitig wird auf eine pauschale Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes verzichtet, trotz des schlechten baulichen Zustands der Eigentumswohnung, da die wertmindernden Einflüsse bereits über den Bodenwert umfassend berücksichtigt wurden. Um eine Doppelberücksichtigung der Risiken zu vermeiden, wird der Liegenschaftszinssatz daher marktgerecht und innerhalb der Spanne der regional ausgewiesenen Zinssätze angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung – unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter – mit 4,00 % in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene

Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm 30\%$) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt eine vorsichtige, pauschale Berücksichtigung des Instandhaltungsstaus in Höhe von rund 15.000 €. Dies entspricht etwa 250 €/m² Wohnfläche und wird als angemessen erachtet. Der ausgewiesene Betrag ergibt sich wie folgt:

1. Beseitigung von Schimmelpilzbildungen im Innenbereich:

Fachgerechte Ursachenanalyse, Rückbau und Entsorgung befallener Oberflächen und Baustoffe (z.B. Tapeten, Putz, ggf. Trockenbau), Schimmelpilzsanierung gemäß einschlägiger technischer Regeln (z.B. DIN-Empfehlungen), Desinfizierende Behandlung der betroffenen Bauteiloberflächen, Wiederherstellung der Oberflächen (z.B. Putz-, Spachtel und Malerarbeiten), Abschließende Kontrolle der sanierten Bereiche.

2. Instandsetzung von Wandoberflächen infolge bereits aufgetretener Wasser- bzw. Feuchteschäden:

Ursachenanalyse und Behebung, Rückbau verfärbter, aufgequollener oder anderweitig geschädigten Wandoberflächen, Entfernung nicht mehr tragfähiger Putz- oder Beschichtungsschichten, Vorbereitung der Untergründe (z.B. Grundierung), Neuaufbau der Wandoberflächen (z.B. Putz- und Spachtelarbeiten), Wiederherstellung der Oberflächen durch Maler- bzw. Beschichtungsarbeiten.

3. Sicherheitszuschlag für unvorhergesehene Maßnahmen

Die Angaben erheben keinen Anspruch auf eine abschließende Vollständigkeit und können insbesondere in Abhängigkeit von Art, Umfang und Dringlichkeit der Schäden variieren. Für eine abschließende Beurteilung kann gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Bauschadengutachters erforderlich sein.

9.4 Ertragswertberechnung

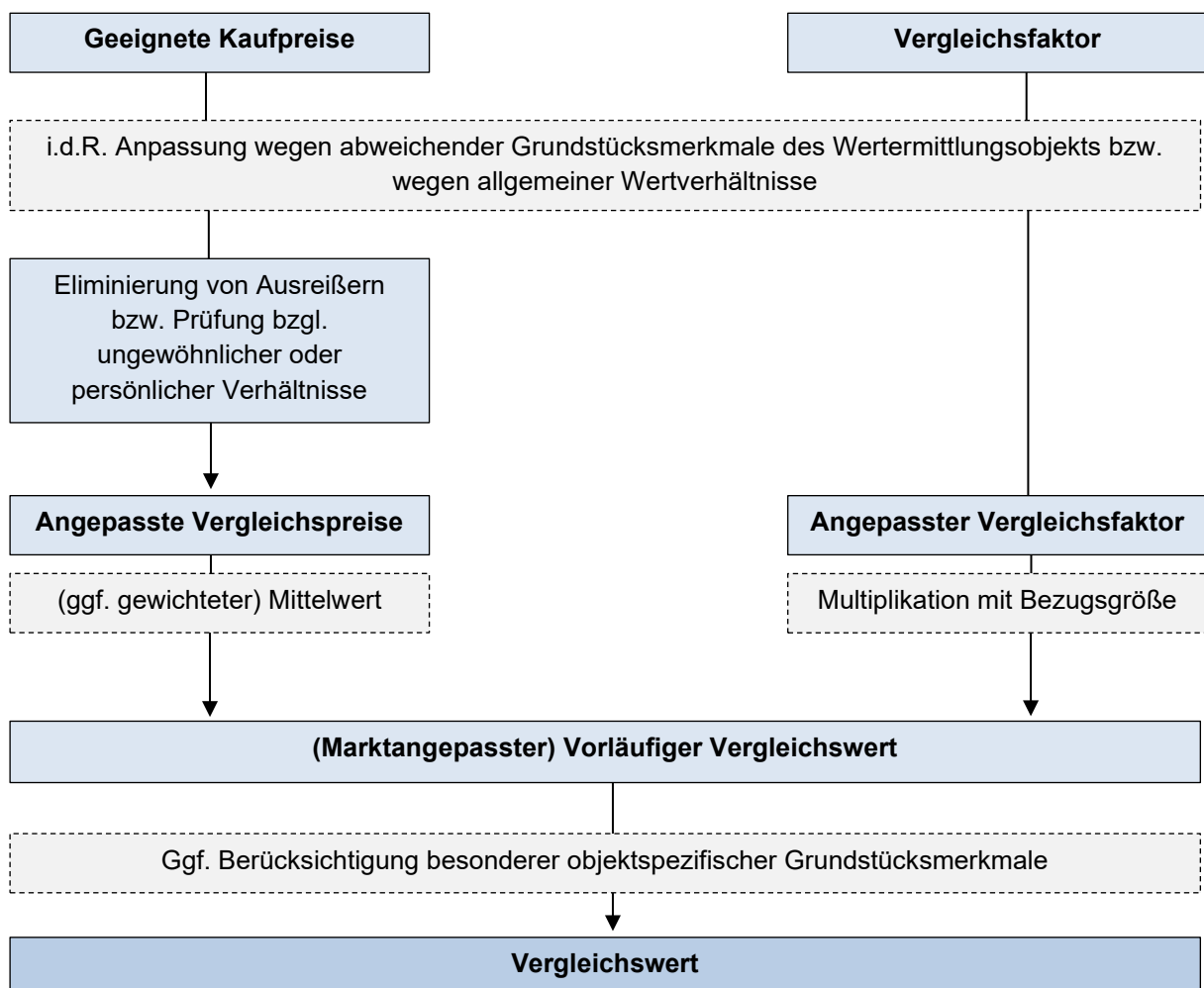
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	61 m²	1	9,51 €	6.960 €
Jahresrohertrag (JRoE)				6.960 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		429,00 €	429 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		14,00 €	854 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	139 €
Gesamt			(rd. 20%)	1.422 €
Jahresreinertrag				5.538 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	4,00%	3.560 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				1.978 €
Baujahr Real:	1960	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1975	RND:	20	
Gebäudealter Real:	65	LSZ:	4,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	50	RBF:	13,59	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	1.978 €	x	13,59	26.882 €
Zuzüglich Bodenwert:				89.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert			rd.	116.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-15.000 €
Ertragswert			rd.	101.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m²:		1.902 €	k.A.	
Ertragswert/m²:		1.656 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		6,00%	16,67	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		4,77%	20,95	
Rohertrag/Ertragswert:		6,89%	14,51	
Reinertrag/Ertragswert:		5,48%	18,24	
Net Initial Yield:		5,40%	18,52	

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

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



Das Vergleichswertverfahren kann im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt werden. Dem Sachverständigen lagen keine Vergleichspreise für Wohnbaugrundstücke (Eigentumswohnungen) im Außenbereich vor. Die erhaltene Auskunft aus der Kaufpreissammlung enthielt dabei lediglich Kauffälle für Eigentumswohnungen, die allesamt im Innenbereich liegen.

Seitens des Sachverständigen wurden zusätzlich weitere Gutachterausschüsse in der nahen Umgebung des Wertermittlungsobjektes kontaktiert und hinsichtlich ableitbarer / vergleichbarer Kauffälle angefragt. Auch diesen lagen keine geeigneten Vergleichskauffälle für Wohnbaugrundstücke (Eigentumswohnungen) im Außenbereich vor.

Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich in mehreren wesentlichen Merkmalen von dem Wertermittlungsobjekt, insbesondere hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der Lagequalität sowie der Bodenverhältnisse. Aufgrund dieser Unterschiede lassen sich die Kaufpreise aus dem Innenbereich aus Gründen der nicht hinreichenden Vergleichbarkeit nicht mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Ableitung eines Vergleichswertes verzichtet, da für eine sachgerechte Anwendung wie zuvor beschrieben eine hinreichende Vergleichbarkeit zwischen dem Wertermittlungsobjekt und den herangezogenen Kaufpreisen erforderlich ist. Eine solche Vergleichbarkeit wird seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen.

11. Würdigung

Der ermittelte Ertragswert für die Eigentumswohnung liegt bei rd. 101.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 1.660 €/m² Wohnfläche entspricht.

Eine vertiefte Würdigung des Bewertungsergebnisses anhand marktüblicher Kennzahlen ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Aufgrund der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts – insbesondere der Lage im Außenbereich, der daraus resultierenden eingeschränkten planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der randständigen Position innerhalb der Bodenrichtwertzone – stehen keine ausreichenden Marktkennzahlen zur Verfügung, die eine belastbare Marktanalyse ermöglichen würden. Weder dem zuständigen noch den benachbarten Gutachterausschüssen lagen entsprechende Marktkennzahlen vor.

Das Ergebnis der Verkehrswertermittlung stützt sich daher auf die objektspezifische, deduktive Ableitung von Bodenwert und Ertragswert, welche die Besonderheiten des Grundstücks angemessen berücksichtigen.

Der dem Ertragswert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 1.660 €/m² Wohnfläche wird – mit Blick auf der Lage des Wertermittlungsobjekt im planungsrechtlichen Außenbereich, der geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard und Zustand und der sonstigen objektspezifischen Merkmale – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

101.000 €

(in Worten: Euro einhunderteintausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.

Darmstadt, den 27.02.2026

Wahid Hossaini, MRICS

13. Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (2018):	Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
BKI (2025):	Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025
Bobka Hrsg. (2024):	Spezialimmobilien von A bis Z. 4. Auflage. Reguvis Verlag.
Schaper/Kleiber (2025):	Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.
Kleiber (2023):	Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Kröll/Hausmann/Rolf (2015):	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Renner/Sohni (2012):	Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
Sandner/Weber (2007):	Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011):	Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Sommer/Kröll (2025):	Lehrbuch Immobilienbewertung. 7. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Stumpe/Tillmann (2014):	Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024):	Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
Tillmann/Kleiber (2014):	Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Zöller (2020):	Bauschäden in Beispielen. 1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße
(Langener Straße / B486)



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Nordwest



Zugangsweg zur Wohnung



Außenfläche / Gartenfläche



Treppe zur Wohnung



Verfärbungen an der Fassade



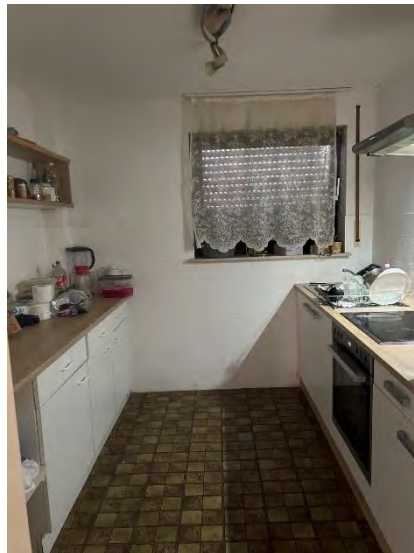
Wohnungseingangstür



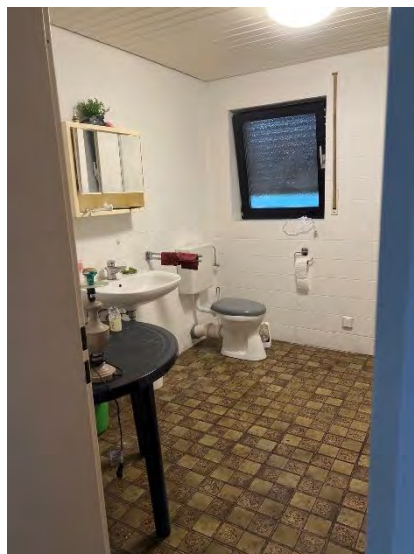
Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Weiteres Zimmer



Fenster



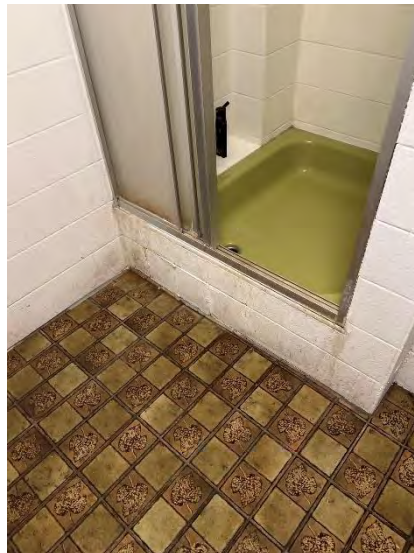
Feuchtflecken



Schimmelpilzbildung



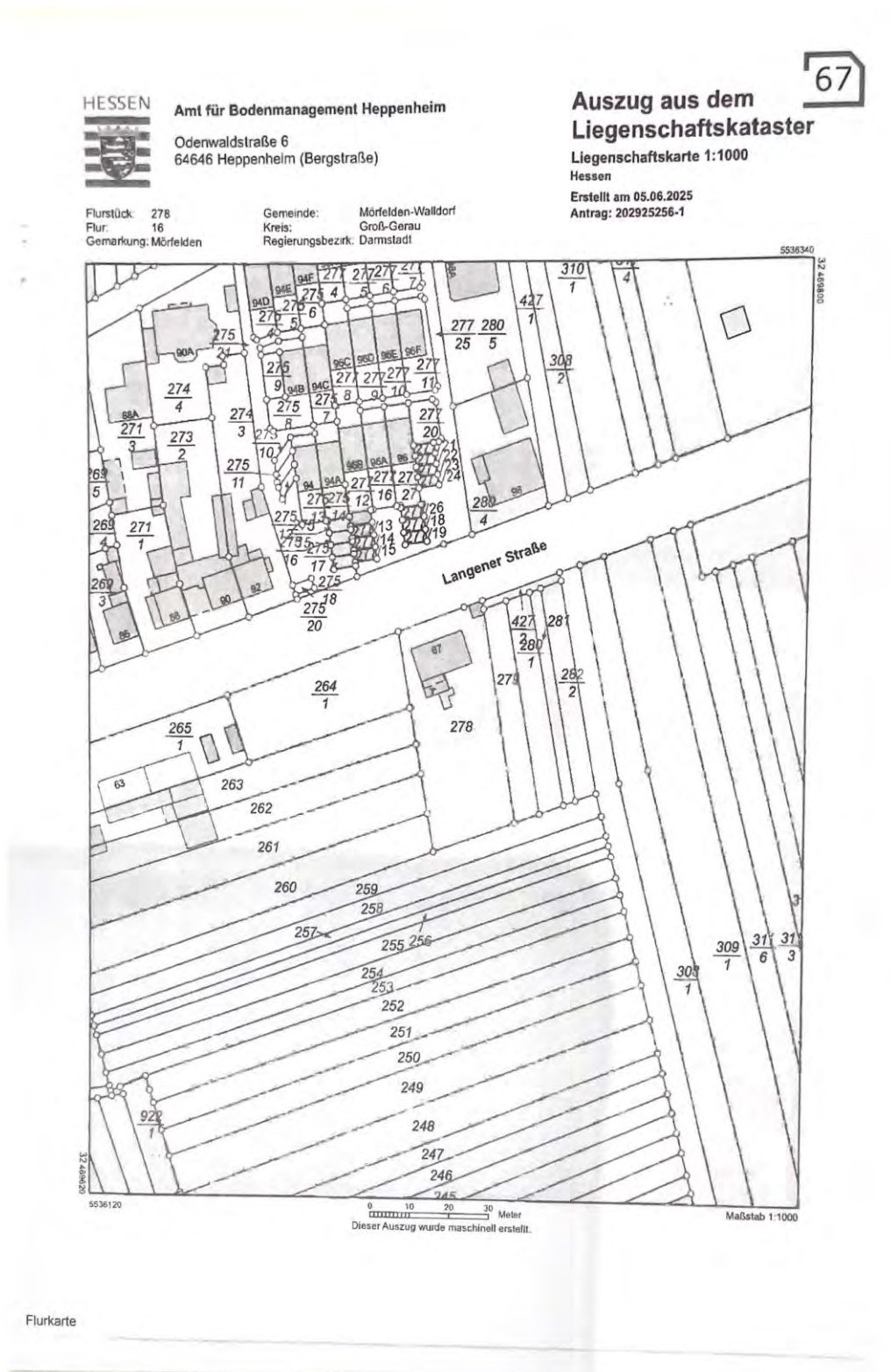
Feuchtflecken in Folge des
Wasserschadens



Feuchtflecken in Folge des
Wasserschadens

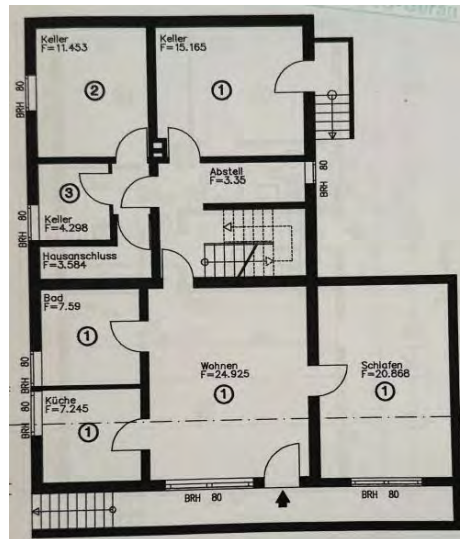


Anlage 2: Liegenschaftskarte

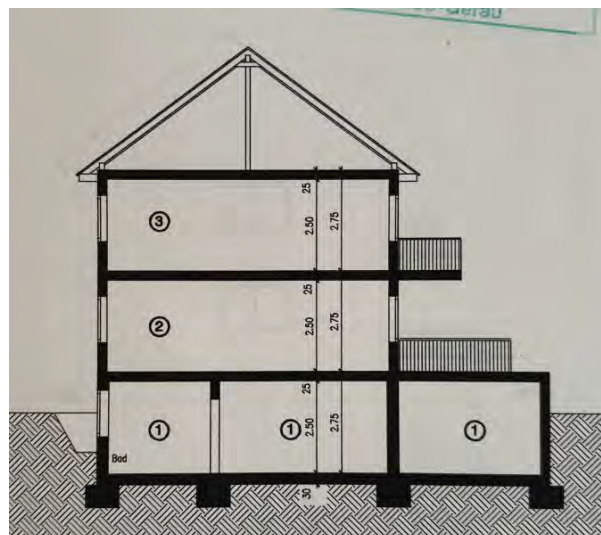


Anlage 3: Grundrisse und Ansichten

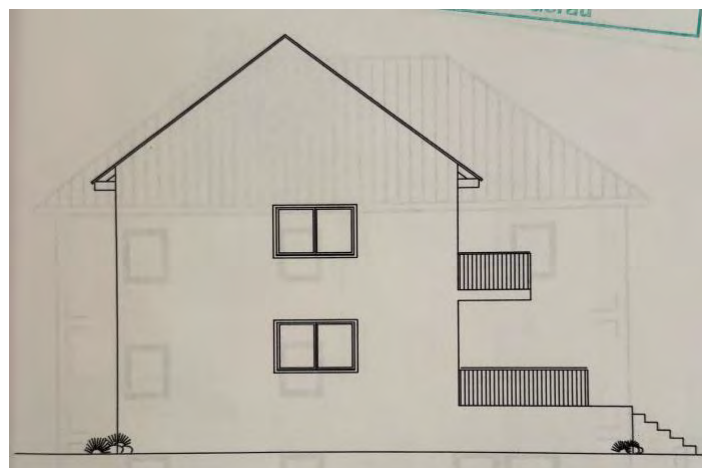
Untergeschoss



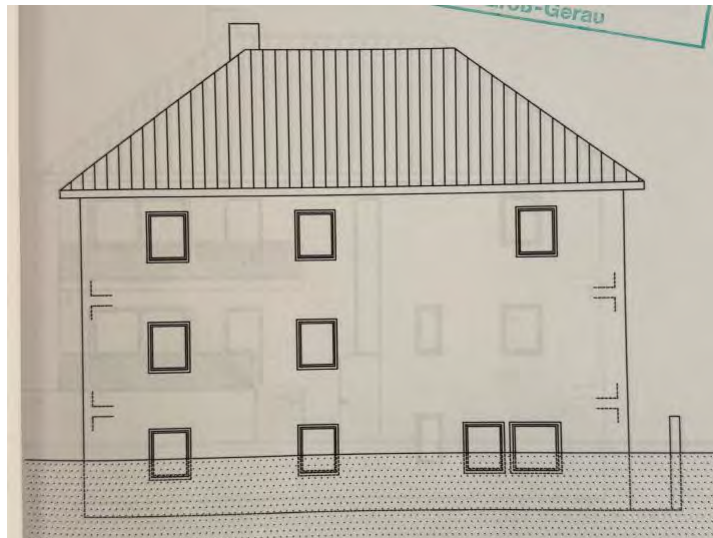
Schnitt



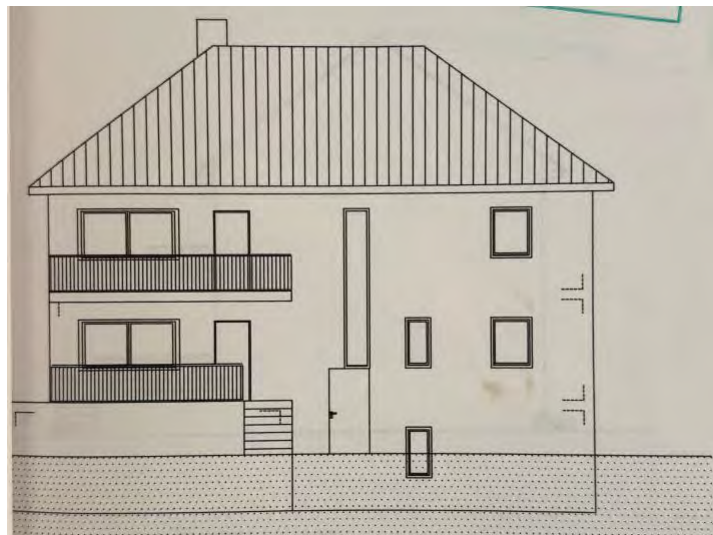
Ansicht West



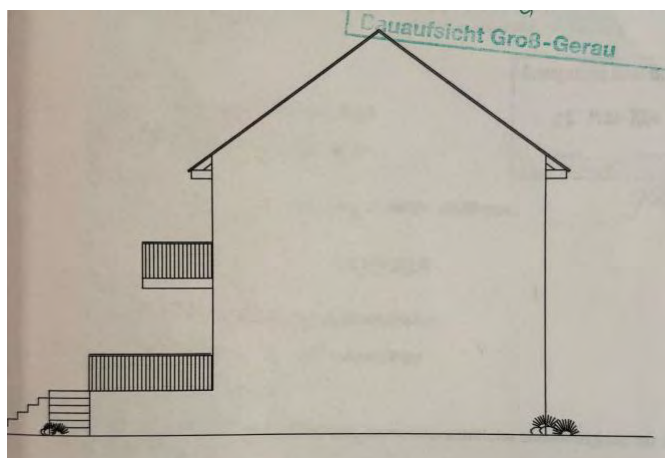
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

1. Miteigentumsanteil von 61/233 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen (Wohnungseigentum).

3. Sondernutzungsrechte:

Dem Sondereigentümer 1 steht zu das Sondernutzungsrecht an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschossplan mit 2 bezeichneten Terrasse.

Anlage 5: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

64546 Mörfelden-Walldorf, Langener Str. 67



Gefährdungsklasse der Objektadresse

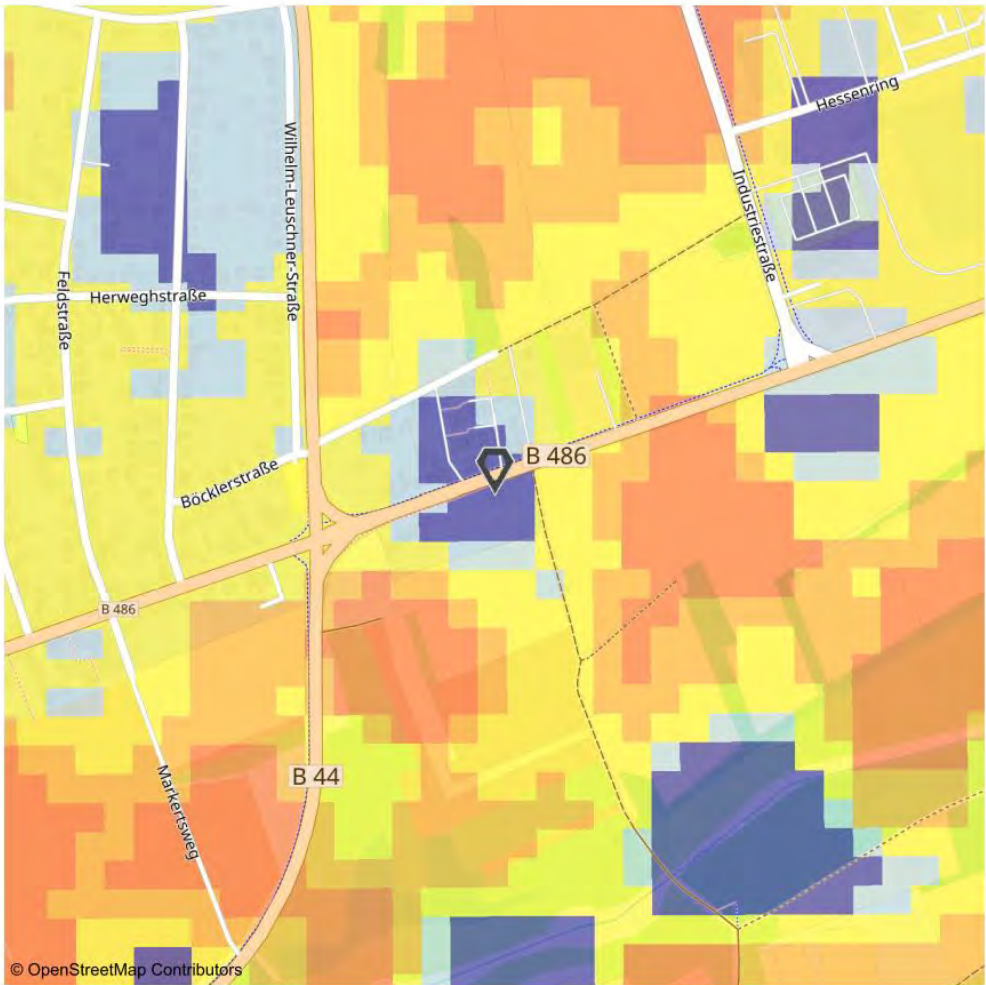
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; 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 Wasserversorgung; 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.

on-geo Dies Dokument beruht auf der Bestellung 03838047 vom 21.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Starkregengefährdung

64546 Mörfelden-Walldorf, Langener Str. 67



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.
Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03838047 vom 21.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Anlage 6: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Die Eigentumswohnung wird fremdgenutzt. Es liegt ein Mietvertrag vor. Siehe im Gutachten Abschnitte 4 und 9.2.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Aufgrund der Außenbereichslage bestehen planungsrechtlich bedingte Nutzungseinschränkungen gemäß § 35 BauGB. Weitere baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 24.11.2025 ist das Grundstück in Mörfelden-Walldorf, Gemarkung Mörfelden, Langener Straße 67, Flur 16, Flurstücks-Nr. 278 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.