



Bianca Metzger

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

Speicherstraße 11
60327 Frankfurt am Main

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

Tel. 069 – 2001 4315
Mobil 0179 – 2034 190

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



| | |
|--------------------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Groß-Gerau |
| Beschluss: | 24 K 31/25 |
| Ort: | 64546 Mörfelden-Walldorf |
| Straße: | Schafgasse 26 |
| Objektart: | Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden |
| Verkehrswert: | 543.000.- € |
| Wertermittlungsstichtag: | 21. Oktober 2025 |
| Qualitätsstichtag: | 21. Oktober 2025 |
| Gutachtenerstattungsstichtag: | 27. Oktober 2025 |
| Fertigung: | Nr. 1/2 |

Inhaltsübersicht

| | Beschreibung | Seite |
|-----|---|-------|
| | Übersicht der Ansätze und Ergebnisse | 3 |
| 1. | Grundlagen der Wertermittlung | 4-6 |
| 2. | Gegenstand der Wertermittlung | 7 |
| 3. | Beschreibung des Grundstücks | 8-18 |
| 4. | Beschreibung der baulichen Anlagen | 19-29 |
| 5. | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 30-31 |
| 6. | Preise und Trends auf dem Immobilienmarkt | 32-34 |
| 7. | Ermittlung des Bodenwerts | 35-37 |
| 8. | Ermittlung des Sachwerts | 38-42 |
| 9. | Ermittlung des Ertragswerts | 43-48 |
| 10. | Abschließende Beurteilung | 49 |
| 11. | Verkehrswert | 50 |

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

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

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

| | | | | |
|---------------------|-------|------------|-----------------------|------------|
| Eigentümer/in | | | | 12.05.2025 |
| Grundbuchauszug vom | | | | Groß-Gerau |
| Amtsgericht | | | | Mörfelden |
| Grundbuch von | | | | |
| Lfd. Nr.: | Flur: | Flurstück: | Fläche: | |
| 6 | 1 | 238/5 | 284,00 m ² | |

Grundstückskennzahlen

| | Hauptfläche: m ² x EUR/m ² | + | Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ² | + | Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
|--|---|---|---|---|---|----------------------|--|
| Flst. Nr. 238/5 | 284 | | 850,00 | | | Ja | 241.400 EUR |
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten | | | | | | | 284,00 m ² 284,00 m ² |

Gebäudekennndaten

| | Baujahr: | GND: | RND: | Gebäudemaß / Anzahl: |
|--------------|----------|----------|----------|---------------------------|
| Wohnhaus | 1960 | 80 Jahre | 32 Jahre | 610,53 m ² BGF |
| Nebengebäude | 1960 | 80 Jahre | 32 Jahre | 50,00 m ² BGF |

Nutzungsübersicht

| | Wohnfläche: | Nutzfläche: |
|------------------------|--------------------|------------------|
| Wohnhaus | | |
| | 320 m ² | 0 m ² |
| Verfahrenswerte | Bodenwert | 241.400 EUR |
| | Sachwert | 531.942 EUR |
| | Ertragswert | 543.218 EUR |

| | | |
|---|----------------------------------|--------------------|
| Verkehrswert gemäß § 194 BauGB | Ableitung vom Ertragswert | 543.000 EUR |
|---|----------------------------------|--------------------|

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Vergleichsparameter | WNFI. | 1.700 EUR/m ² |
| | x-fache Jahresmiete | 13,70 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | 100 % / 0 % |
| | Bruttorendite (RoE/x) | 7,29 % |
| | Nettorendite (ReE/x) | 5,46 % |
| Mietfläche | Wohnfläche | 320 m ² |
| Ertrag | Jahresrohertrag | 39.600 EUR |
| | Jahresreinertrag | 29.663 EUR |
| Liegenschaftszinssatz | Wohnen | 4,00 % |
| Bewirtschaftungskosten | Wohnen | 25,09 % |

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 31/25 vom 16.07.2025 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 21.10.2025.

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht Groß-Gerau
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte – Boris Hessen
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Mörfelden-Walldorf
- 1.3.5 Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Gutachterausschuss für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreise
- 1.3.6 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.7 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.8 IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien
- 1.3.9 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.10 Riwis Standortreport Valuation Wohnen, Mörfelden-Walldorf (Riwis – Bulwingesellschaft.de)
- 1.3.11 Preisindex für Wohnimmobilien
- 1.3.12 Zürs Hochwassergefährdung onGeo GmbH
- 1.3.13 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.14 Stadtplan 1:10.000 onGeo GmbH
- 1.3.15 VDP-Index, 2. Quartal 2025
- 1.3.16 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 7481
- 1.3.17 Fotoaufnahmen der Einsichtnahme in Grundakten vom 21.10.2025
- 1.3.18 Kopien digital aus der Bauakte 1960, zum Umbau und Fassadenänderung

1.4 Wesentliche Literatur

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Ortstermin

Am 05.08.2025 ab 14:00 Uhr sollte die Ortsbesichtigung, wie den Parteien schriftlich mitgeteilt, stattfinden. Zum vereinbarten Zeitpunkt war der Schuldner nicht anwesend. Da mir ein Mieter öffnete, konnte ich Flur, Keller und Grundstücksrückseite in Augenschein nehmen. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen wurde seitens der Mieter nicht gestattet. Am 21.10.2025 habe ich die baulichen Anlagen nochmals von außen besichtigt, um den Baubestand mit den zwischenzeitlich erhaltenen Plänen zu vergleichen.

2. Gegenstand der Wertermittlung

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 12.05.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche m² |
|------|-------|----------------|-----------|------|-----------|--------------|
| | 7481 | 6 | Mörfelden | 1 | 238/5 | 284,00 |

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Gesamtfläche | 284,00 m |
| davon zu bewerten: | 284,00 m |

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

2.2 Zweite Abteilung

Keine wertrelevanten Eintragungen

2.3 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 24.07.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.5 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es sind diverse Mieter vorhanden.

3.

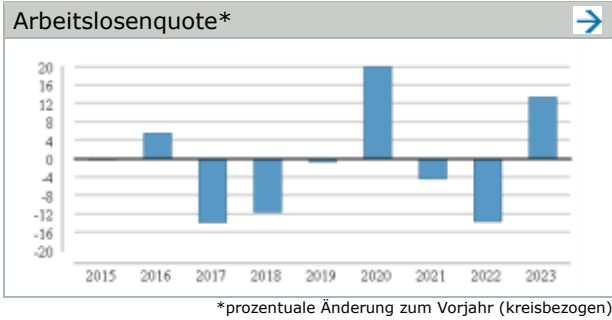
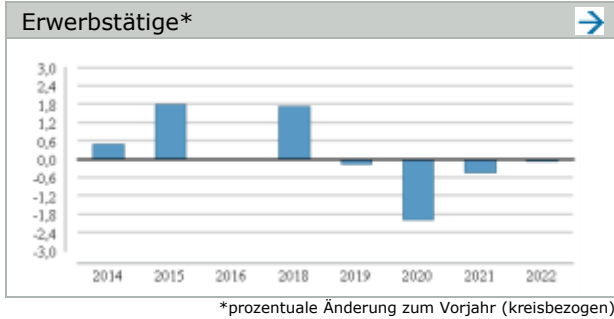
Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1

City Basics

| Basics - Landkreis (Gemeinde) | |
|---|-----------------------------|
| Bundesland | Hessen |
| Kreis | Groß-Gerau, Landkreis |
| Regierungsbezirk | Darmstadt, Regierungsbezirk |
| Einwohner | 281.712 (35.359) |
| Fläche | 453,00 km² |
| Bevölkerungsdichte | 622 EW/km² |
| PLZ-Bereich | 64546 |
| Gemeindeschlüssel | 06433008 |
| Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023 | |

| Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis | |
|---|--------------|
| BIP (1) | 12.698.948 € |
| Arbeitslosenquote (2) | 6,30 % |
| Erwerbstätige (3) | 114.100 |
| Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022 | |



Trend Legende

↓

fallend

↘

Tendenz fallend

→

gleich bleibend

↗

Tendenz steigend

↑

steigend

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

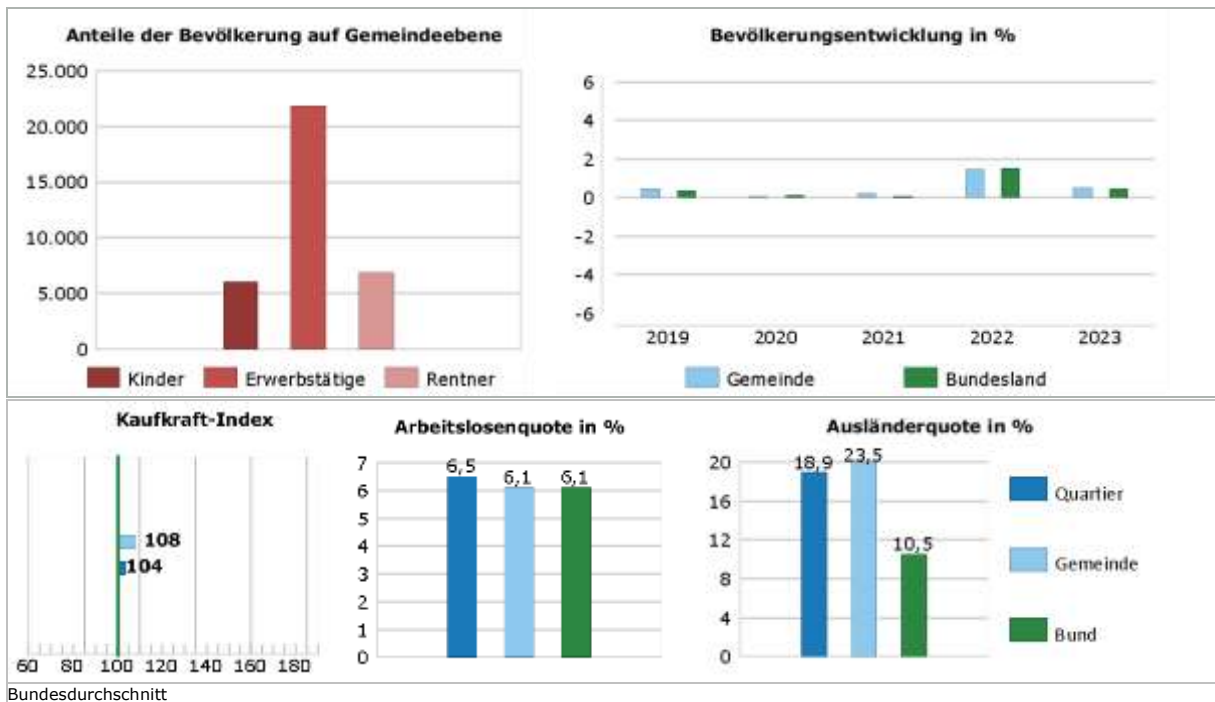
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

| | |
|---|---|
| Bundesland | Hessen |
| Kreis | Groß-Gerau |
| Gemeindetyp | Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Wiesbaden (24,9 km) |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie) | Mörfelden-Walldorf, Stadt (1,3 km) |

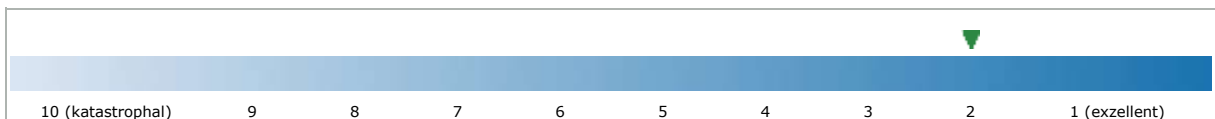
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

| | | | |
|----------------------|--------|--|--------|
| Einwohner (Gemeinde) | 34.641 | Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro | 28.436 |
| Haushalte (Gemeinde) | 17.159 | Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro | 27.207 |



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3.2.1 Beschreibung Makrolage

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

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

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

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Mörfelden-Walldorf bei den EFH bei 6.511 EUR/m², bei den ETW bei 6.322 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 17,1 EUR/m² pro Monat bzw. 12,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 19,5% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 29,7% verändert.

3.3 Mikrolage

| | |
|--------------------------------|--|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche |
| Typische Bebauung (Quartier) | 1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt |

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

| | |
|--------------------------------------|---|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Langen/Mörfelden (2,8 km) |
| nächster Bahnhof (km) | Bahnhof Walldorf (3,2 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | Hauptbahnhof Darmstadt (12,1 km) |
| nächster Flughafen (km) | Frankfurt Airport (8,6 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushaltestelle Rathausplatz (Bushalt Richtung Süd) (0,2 km) |

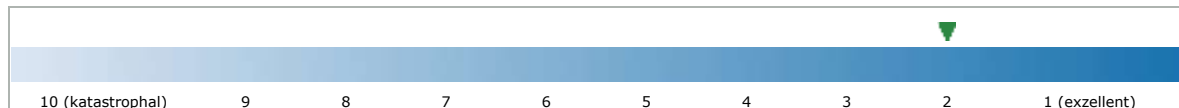
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



| | |
|----------------|-----------|
| Allgemein Arzt | (0,5 km) |
| Zahnarzt | (0,3 km) |
| Krankenhaus | (8,8 km) |
| Apotheke | (0,3 km) |
| LEH Discounter | (0,6 km) |
| EKZ | (8,6 km) |
| Kindergarten | (0,2 km) |
| Grundschule | (5,1 km) |
| Realschule | (18,6 km) |
| Hauptschule | (19,7 km) |
| Gesamtschule | (9,8 km) |
| Gymnasium | (11,1 km) |
| Hochschule | (10,5 km) |
| DB Bahnhof | (3,2 km) |
| Flughafen | (8,6 km) |
| DB Bahnhof ICE | (12,1 km) |

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Schafgasse 26 in der Stadt Mörfelden-Walldorf handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,5 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

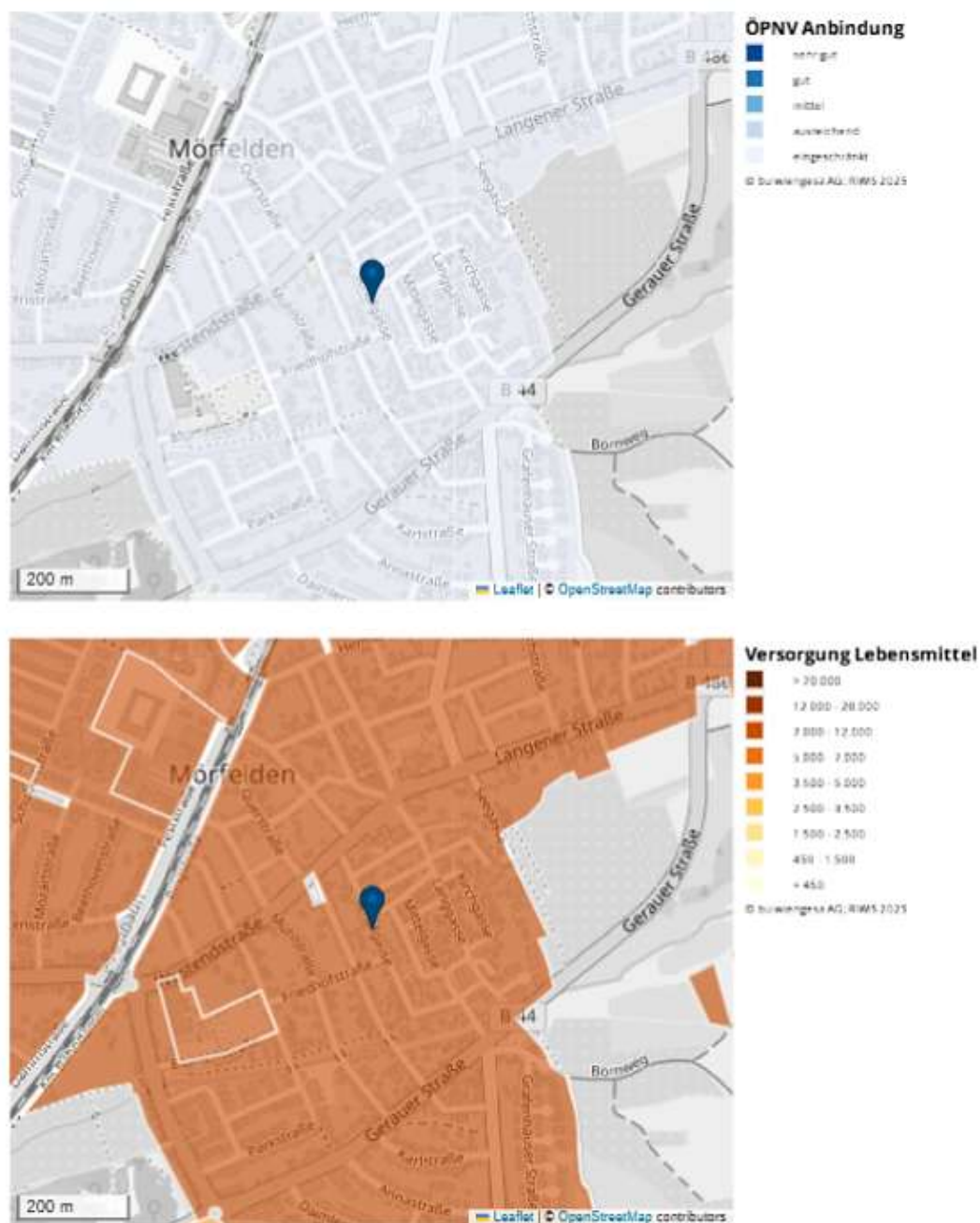
Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 300 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 375 m entfernt, der nächste Wald rund 525 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,9 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 200 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 600 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,0 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,7 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.

3.4 Stadtstrukturdaten



Quelle: on-geo@api.riwis.de

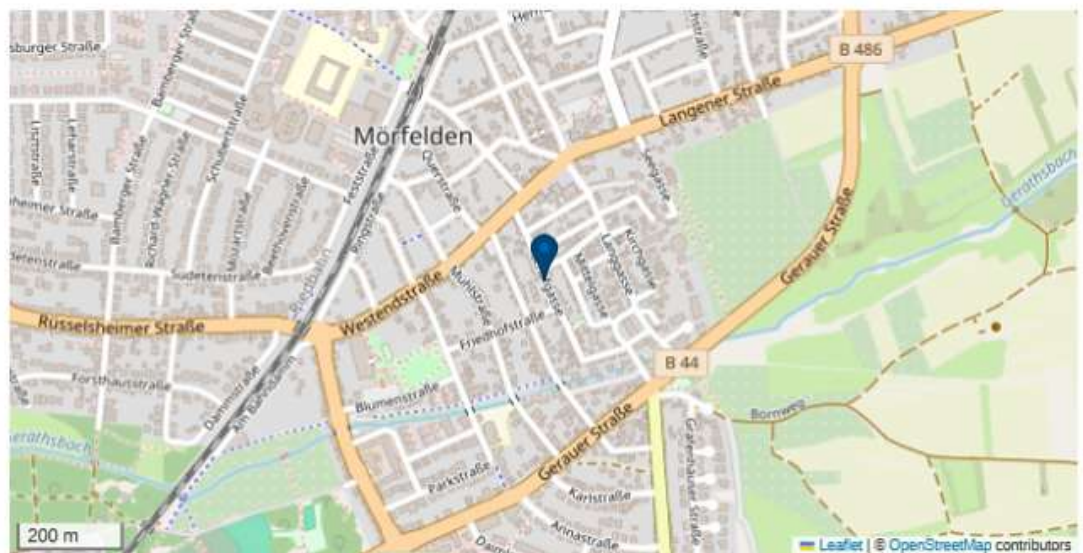
3.5 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Mörfelden, als Reihengrundstück an der Straße "Schafgasse" einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Übersicht



Umfeld



Quelle: on-geo@api.riwis.de

Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als gut eingestuft werden.

DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS**WISSENSWERTES ZUR METHODIK****Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?**

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

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

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2025

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

| | |
|------------------------------|---|
| Straßenzustand | Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind überwiegend ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen. |
| Zuwegung | Zugang und Zufahrt zum Objekt erfolgen von der Straße "Schafgasse" aus. |
| Versorgung | Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben. |
| Entsorgung | Kanalanschluss |
| Erschließungsbeiträge | Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weitere Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt. |
| Nachbarbebauung | Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen. |

Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach dem §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB zu errichten bzw. zu erweitern.

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

| | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| GK1 | GK2 | GK3 | GK4 |
| GK1 | GK2 | GK3 | GK4 |

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

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

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

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Mitteilung der Stadtverwaltung Mörfelden-Walldorf im Geltungsbereich des Bebauungsplans: "Sanierung Langgasse Südlicher Teil"

Rechtskraft vom 27.01.1970.

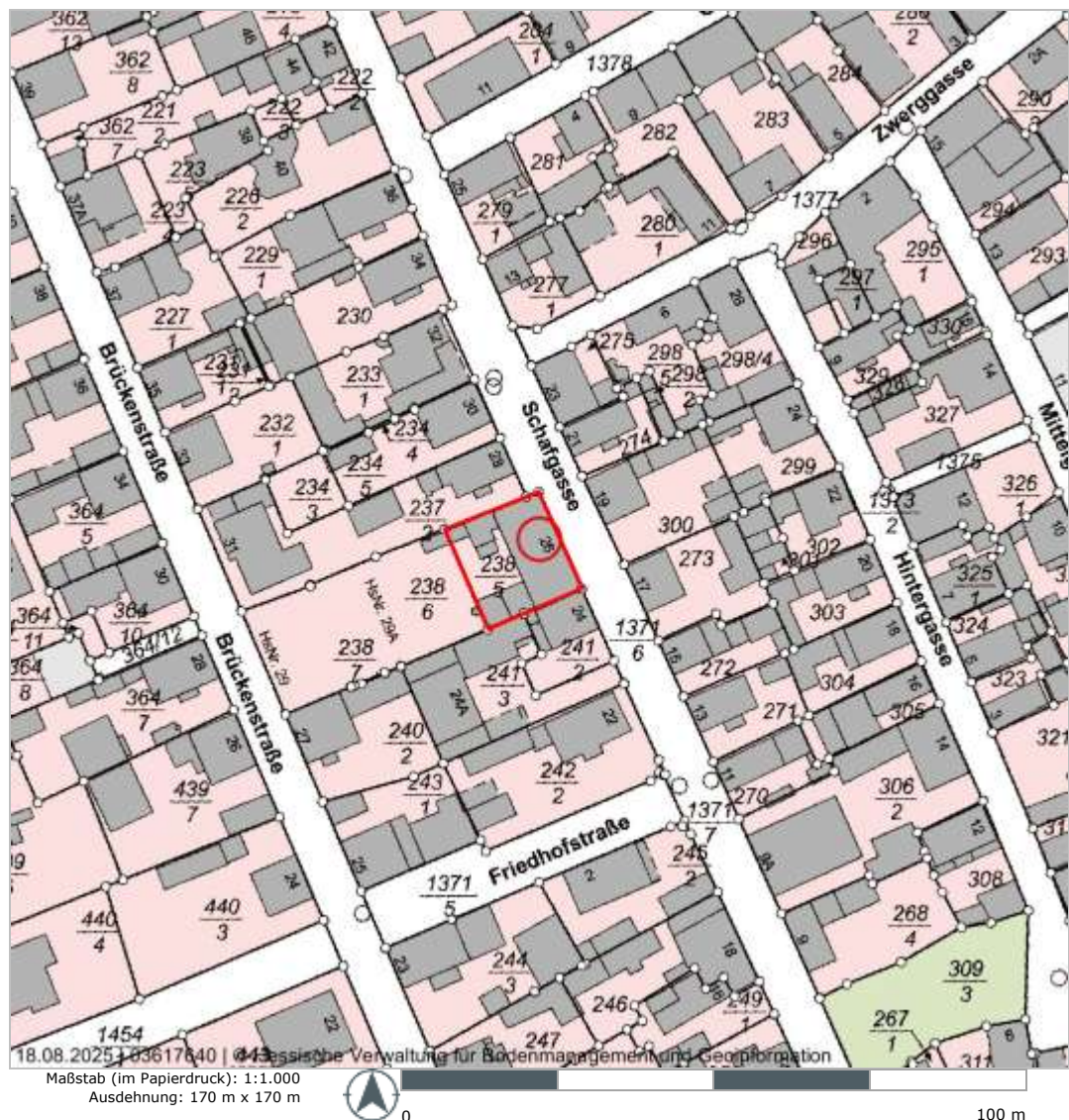
MI: Mischgebiet

GRZ: 0,4

GFZ: 1,0

Grundstückszuschnitt

Nahezu rechteckige Form. Annähernd eben, annähernd horizontal.



Berechnete Fläche des Flurstückes 238/5: 284 m²

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

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

| | |
|----------------------------|---|
| Ausnutzung | Das Grundstück ist baulich voll ausgenutzt. |
| Größe | Flst. Nr. 3486/26: 284 m ² Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis der Grundbücher entnommen. |
| Bodenbeschaffenheit | Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. |
| Überbauungen | Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich. |
| Denkmalschutz | ./. |

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus als Mehrfamilienhaus sowie Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil. Das Ursprungsbaupjahr war nicht ermittelbar. Es existiert eine Baugenehmigung vom 28.01.1960, mit folgendem Inhalt: „Einrichtung einer Wohnung in der bisherigen Gaststätte – Änderung der Fassadenansicht“.



Ansicht von Norden



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden (Rückseite)



Ansicht von Westen (Rückseite)

4.2**Nutzung****ANMERKUNG:**

Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Ausstattungsstandard und Zustand der Wohnungen ist nicht bekannt!

Laut Klingelschild befinden sich im Gebäude 6 Wohneinheiten. Wie viele Wohnungen jedoch tatsächlich vorhanden sind, konnte nicht ermittelt werden.

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume



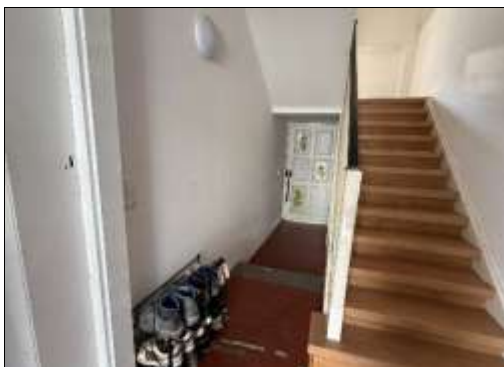
Kellerräume



Kellerräume

Erdgeschoss:

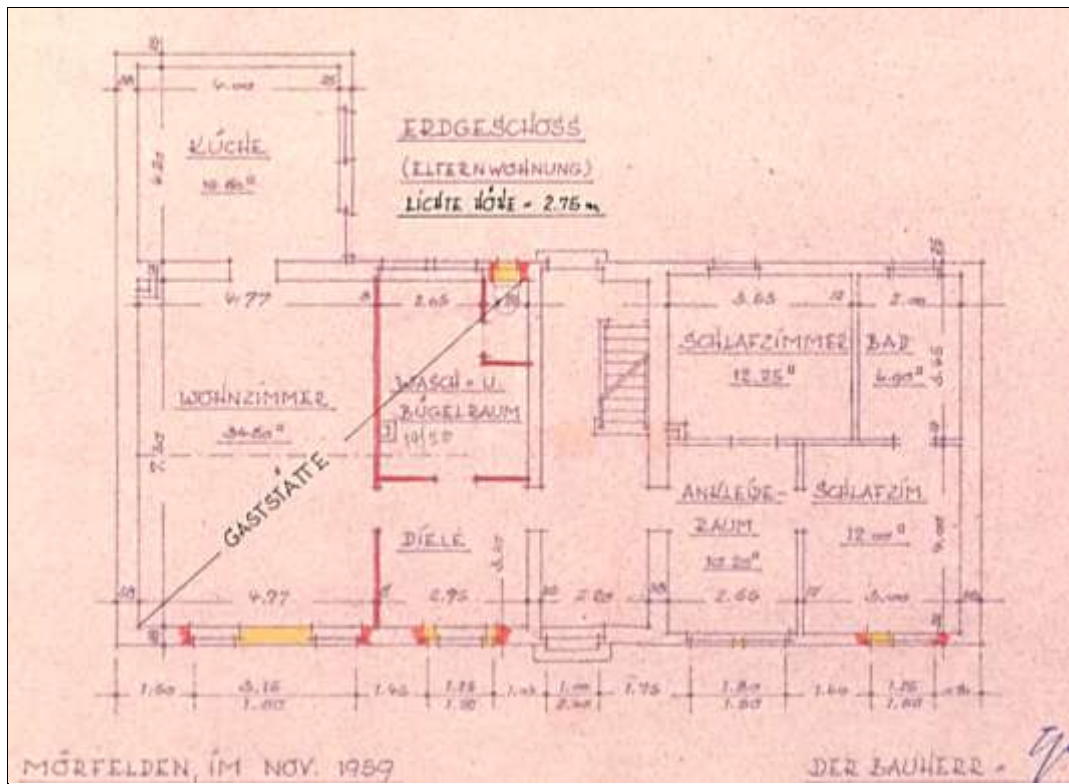
Flur, Treppenhaus, Durchgang zum rückwärtigen Grundstücksteil. Zwei Wohnungen



Flur und Treppenhaus



Wohnungstür



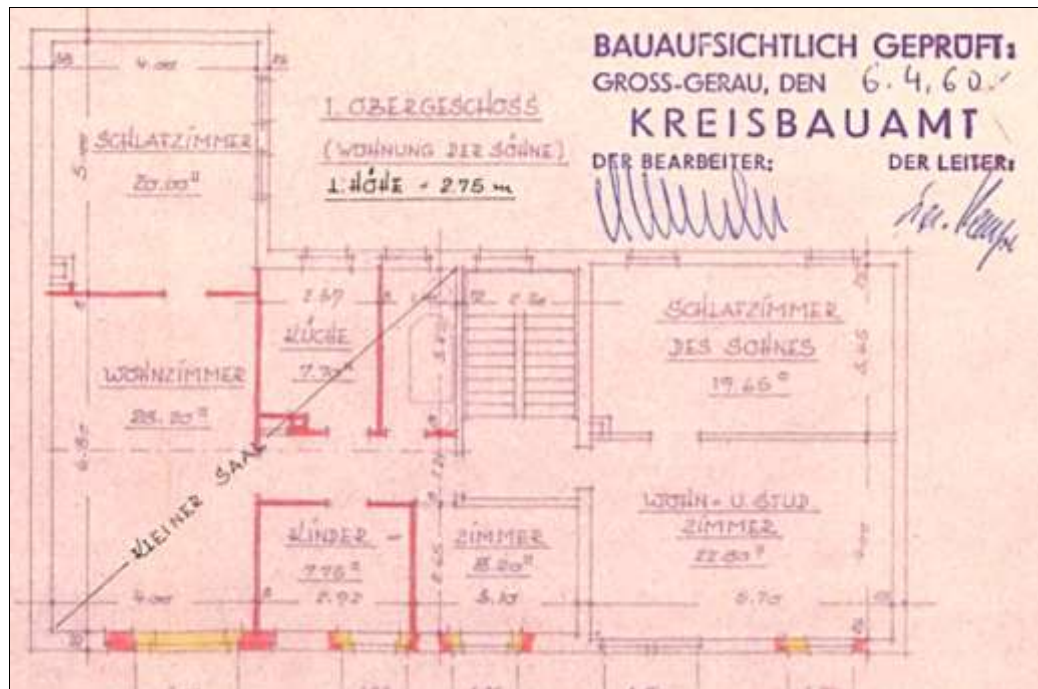
Grundrissplan Erdgeschoss aus der Baugenehmigung 1960

Obergeschoss:

Flur, Treppenhaus, zwei Wohnungen



Wohnungen Obergeschoss



Grundrissplan Obergeschoss aus der Baugenehmigung 1960

Dachgeschoss:

Vermutlich 2 Wohnungen. Ob dieser Ausbau baurechtlich genehmigt wurde, ist nicht bekannt. Die Bauaufsichtsbehörde hat darüber keine Informationen.



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Treppenabgang DG-OG

| | |
|-----------------------------|---|
| Baujahr | Das Ursprungsbaupjahr ist nicht bekannt. Nachfolgend wird aufgrund der erfolgten Umnutzungen, Anfang der 1960er Jahre, ein fiktives Baujahr 1960 unterstellt. |
| Modernisierungen | Nicht bekannt |
| Anzahl der Geschosse | 2 + DG |

Bauzahlen

Es lagen keinerlei Berechnungen vor. Die BGF (Brutto-Grundflächen) des Wohnhauses wurden anhand des Grundrissplanes überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Flächen der Nebengebäude, wurden anhand des Lageplans ermittelt.

In den Grundakten konnte ich einen Übergabevertrag aus 2018, bezüglich der Bestellung eines Nießbrauches, ausfindig machen. In diesem Vertrag wird die Wohnfläche mit 320 m² angegeben. Aufgrund der ermittelten BGF erscheint dieser Wert plausibel und wird mangels anderer Berechnungen nachfolgend der Bewertung zugrunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauzahlen nicht durch örtliches Aufmaß überprüft wurden. Maßabweichungen sind deshalb nicht auszuschließen.

4.3 Baubeschreibung

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Fundamente | vermutlich Streifenfundamente |
| Außenwände | Beton, Mauerwerk |
| Innenwände | Mauerwerk, Leichtbauwände |
| Nichttragende Innenwände | Mauerwerk, Leichtbauwände |
| Decken | Beton; Holzbalkendecken |
| Treppen | Beton- und Holztreppen |



Kellertreppe



Geschosstreppe

| | |
|-------------------------|---|
| Fassaden | Verputzt und gestrichen |
| Dachkonstruktion | Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach |
| Dachdeckung | Falzziegel |
| Entwässerung | Vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |

4.4**Ausbau**

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeeingang | Hauseingangstür in Kunststoffausführung mit Glaseinsatz |
|-----------------------|---|



Hauseingang



Eingang Nebengebäude

| | |
|----------------|---|
| Fenster | Soweit ersichtlich: teils einfachverglaste Holzfenster, teils Kunststofffenster; Rollläden zur Straßenseite |
|----------------|---|



Fenster zur Straße



Fenster zur Straße



Fenster



Fenster

Türen

Wohnungseingangstüren in Holz- bzw. Holzfertigtüren; Innentüren nicht feststellbar

Bodenbeläge

Nicht feststellbar

Wand- und Deckenbeläge

Nicht feststellbar

Heizung

Nicht feststellbar

Sanitärinstallation

Nicht feststellbar

Elektroinstallation

Nicht feststellbar

Aufzug

./.

Zubehör

./.

Außenanlagen

Plattenbelag und Rasenflächen im rückwärtigen Grundstücksteil



Außenanlagen



Außenanlagen

Einfriedung

Gebäudekanten, Zaun

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher nur im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Nebengebäude

Massives Gebäude als Hauswirtschaftsraum an der nördlichen Grundstücksgrenze. Anbau an Wohnhausanbau an südliche und westliche Grundstücksgrenzen





Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude von Osten



Nebengebäude



Nabengebäude

4.5 Energetische Eigenschaften

Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt ist nicht bekannt. Anhand der Gebäudedaten konnte jedoch der Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von SkenData, überschlägig ermittelt werden:

Energiebedarf nach geoport EnergyCheck von SkenData

Endenergiebedarf Gesamt: 308,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Ist-Wert: 341,5 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen: 96,4 kg/(m²·a)

Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl

Effizienzklasse: H

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

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

Bewertung:

- Der Endenergieverbrauch von 308,1 kWh/(m²·a) fällt in die Energieeffizienzklasse H. Das bedeutet, dass das Gebäude einen sehr hohen Energieverbrauch hat.
- Der Primärenergieverbrauch von 341,5 kWh/(m²·a) bestätigt diese Einschätzung, da er ebenfalls in den Bereich der Klasse H fällt. Der Primärenergieverbrauch berücksichtigt die Energiequelle (z. B. fossile Brennstoffe oder erneuerbare Energien) und die Effizienz der Energiewandlung.

Das Gebäude liegt mit diesen Werten im Bereich eines unsanierten Altbaus. Es hat einen sehr hohen Energieverbrauch im Vergleich zu modernen Gebäuden (z. B. Neubauten mit Klasse A oder B). Maßnahmen wie eine bessere Dämmung, der Austausch von Fenstern oder die Modernisierung der Heizungsanlage könnten den Energieverbrauch deutlich senken.

Anmerkung:

Wie das Gebäude energetisch tatsächlich eingestuft werden muss, kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden.

4.6 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen zeigen - soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar-, einen Baujahrs gemäß befriedigenden konstruktivem Zustand. Der Unterhaltungszustand ist unbefriedigend.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4.7.1 Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich visuell diverse kleinere Baumängel oder Bauschäden feststellbar, wie bspw. defektes Fallrohr. Es sind gravierende alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen an den Fassaden und Fenstern, insbesondere auch im Bereich des Dachgeschosses feststellbar. Insgesamt sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um den Ansprüchen an heutige energetische Standards und Wohnqualität gerecht zu werden. Dies sollte verbunden werden mit weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen wie bspw. Dachdämmung etc.

Nachfolgend wird jedoch nicht von einer Komplettmodernisierung ausgegangen, da diese Kosten, je nach Umfang der Maßnahmen und ggfs. Fördermitteln, erstens schwer einzuschätzen sind und zweitens individuell stark variieren. Zudem würde sich dann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die Mieten erhöhen. Insofern wird der allgemeine Bauzustand im Bestand bewertet und die für dringend erforderliche Maßnahmen ein pauschaler Betrag von 20.000 € wertmindernd angesetzt um die Ertragsfähigkeit mit den angesetzten Mieten über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu garantieren.

Wie die Wohnungen ausgestattet sind und ob in diesen ggfs. Mängel vorhanden sind, kann mangels Besichtigung nicht festgestellt und somit auch nicht ausgeschlossen werden.

4.8 Barrierefreiheit

Das zu bewertende Wohnhaus ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht barrierefrei. Es fehlen barrierefreie Anpassungen im Inneren sowie in den Außenbereichen. Die Treppen und fehlenden Anpassungen stellen eine Einschränkung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität dar. Für eine vollständige Barrierefreiheit müssten bauliche Maßnahmen ergriffen werden, wie zum Beispiel die Installation eines Treppenlifts.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV21)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

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

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

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

5.3.2 Ertragswertverfahren

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

5.3.3 Vergleichswertverfahren

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

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

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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 des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Mehrfamilienhäuser werden auf dem örtlichen Immobilienmarkt überwiegend als Ertragswertobjekte gehandelt. Insofern wird das wertbestimmende Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren sein. Gemäß des Zweisäulenprinzips, wird parallel auch das Sachwertverfahren Anwendung finden.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

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

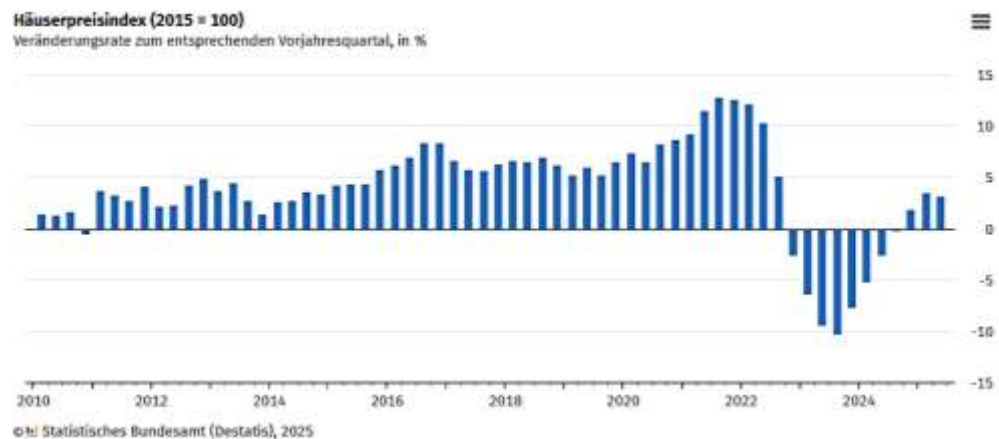
+ 3,2 % zum Vorjahresquartal

+ 1,1 % zum Vorquartal

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

Preisanstiege in fast allen Regionen

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



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

6.2 Allgemeiner Immobilienmarkt (Deutschland)

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt 2025 eine gemischte Entwicklung:

Positive Tendenzen:

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

Negative Tendenzen:

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

6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Stichtag 21.10.2025

6.3.2 Immobilienmarkt Mörfelden-Walldorf

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

6.3.2 Nachfrage- und Angebotslage

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

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

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

6.4

Fazit

Der Immobilienmarkt in Mörfelden-Walldorf stellt sich zum Wertermittlungstichtag als stabil dar. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt solide, Preisbewegungen verlaufen moderat. Qualitative Faktoren wie Lage, Zustand und energetischer Standard gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Für das hier bewertete, stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus in der Schafgasse 26 mit rund 320 m² Wohnfläche ergibt sich ein differenziertes Marktbild. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands erfolgt die Kaufentscheidung potenzieller Erwerber zurückhaltender. Entscheidend für die Vermarktung ist die Umsetzbarkeit einer wirtschaftlich tragfähigen Modernisierungsstrategie.

Das Objekt befindet sich in einem einfachen baulichen Zustand mit erkennbaren Modernisierungsdefiziten. Die Ausstattung ist überwiegend veraltet, und es bestehen offensichtliche Instandhaltungsrückstände. Da die Wohnungen im Rahmen der Wertermittlung nicht von innen besichtigt werden konnten, wurde die Bewertung vorsichtig vorgenommen und ein erhöhter **Sicherheitsabschlag** von gewählt **10%**, bezogen auf den Ertragswert der baulichen Anlagen, berücksichtigt. Der angesetzte Verkehrswert spiegelt die eingeschränkte Marktgängigkeit und das bestehende Sanierungsrisiko wider.

Die gute Mikrolage innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur wirkt sich positiv auf die langfristige Vermietbarkeit nach erfolgter Sanierung aus. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich die Nachfrage für unsanierte Objekte dieser Art auf ein engeres Käufersegment beschränkt. Insgesamt können bei angemessenem Preisniveau und realistischer Sanierungsstrategie solide Vermarktungschancen erwartet werden.

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 14 ImmoWertV21)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

7.2 Vergleichspreise

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

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

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

| Informationen zu den Bodenrichtwertzonen | |
|---|-------------------------------|
| Gemeinde | Mörfelden-Walldorf |
| Gemarkung | Mörfelden |
| Zonaler Bodenrichtwert | 850 EUR/m ² |
| Nr. der Bodenrichtwertzone | 340001 |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2024 |
| Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone | |
| Qualität | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Nutzungsart | gemischte Baufläche |
| Fläche des Richtwertgrundstücks | - |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) | - |
| Bemerkung | - |
| Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses | |
| Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten | Erläuterung |
| Ansprechpartner / Produkte | Kontakt Daten |

Quelle : Boris Hessen

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

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

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

Der Bodenrichtwert wird für ein Richtwertgrundstück ohne Bezugsgröße wie GFZ-Ausnutzung oder Grundstücksgroße angegeben. Für das Bewertungsgrundstück ist insofern keine Anpassung erforderlich. Dies trifft auch auf die Stichtagsdifferenz zu.

7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Nr. 238/5

Bodenrichtwert: 850,00 EUR/m²

Quelle: BorisHessen / Stand: 01.01.2024

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

| Grundstücksteilfläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentier- lich* | Bodenwert |
|-----------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|-----------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | | EUR |
| 1 | Flst. Nr. 238/5 | 284 | 850,00 | | | | | Ja | 241.400 |

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

Bodenwert (gesamt)

241.400 EUR

entspricht 44 % des Ertragswertes

8. Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV21)**8.1 Allgemeines**

- 8.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
- 8.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).
- 8.1.3 **Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.
- 8.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.
- 8.1.5 **Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

8.2 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**Normalherstellungskosten**

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

8.3 Baupreisindex

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

8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

8.5 Baunebenkosten

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

8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

8.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

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

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

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

Baujahr: fiktiv 1960
 Wertermittlungstichtag: 2025
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Alter: 65 Jahre

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 15 Jahr(e)
 Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahr(e)
 Korrektur wegen Objektzustand: 17 Jahr(e)
 Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands: 32 Jahr(e)

8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand

Pauschal 20.000 €

8.9 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp: 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
 Ausstattungsstufe: 3,00
 tabellarische NHK: 693 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 693 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.313 EUR/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

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

| in Gebäude | Beschreibung | Anz. / Geschosse* | Länge m | Breite m | Höhe m | Fläche m² | BGF m² |
|------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
| 1 | KG | 1,00 | 17,66 | 8,06 | | 142,33 | 142,33 |
| 1 | EG, OG | 2,00 | 17,66 | 8,06 | | 284,67 | 284,67 |
| 1 | EG, OG | 2,00 | 4,45 | 4,63 | | 41,20 | 41,20 |
| 1 | DG | 1,00 | 17,66 | 8,06 | | 142,33 | 142,33 |
| | Summe Wohnhaus | | | | | | 610,53 |

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

610,53 m²

8.10 Sachwertermittlung

8.10.1 Vorläufiger Sachwert

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

| Gebäude Nr. | Grundstücksteilfl. | | Bau- jahr | GND RND Jahre | | HK der baulichen Anlagen* | | | Alterswertmind. | | alterswertg. HK EUR |
|----------------|--------------------|-----|--------------|------------------|----|---------------------------|-------|-------|-----------------|-------|------------------------|
| | Bezeichnung | Nr. | | | | Anzahl | EUR | % BNK | Ansatz | % | |
| 1 | Wohnhaus | 1 | 1960 | 80 | 32 | 610,53 m² BGF | 1.313 | 19,00 | Linear | 60,00 | 381.573 |
| 2 | Nebengebäude | 1 | 1960 | 80 | 32 | 50,00 m² BGF | 758 | 19,00 | Linear | 60,00 | 18.040 |

Σ 399.613

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

| | |
|---|--------------------|
| alterswertgeminderte Herstellungskosten | 399.613 EUR |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 3,00 % 11.988 EUR |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 411.601 EUR |
| + Bodenwert | 241.400 EUR |
| vorläufiger Sachwert | 653.001 EUR |

8.11 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

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

Der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt regionale Marktgegebenheiten, die den Sachwert beeinflussen können (z. B. Nachfrage, Angebot, Lagefaktoren, Immobilienpreisentwicklung). Er wird durch Vergleich mit Markttransaktionen (z. B. Kaufpreissammlungen) oder durch sachverständige Einschätzung ermittelt. Für Mehrfamilienhäuser werden regelmäßig keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Aufgrund der beschriebenen Besonderheiten des Objekts, erfolgt eine Marktanpassung von gewählt 10% bezogen auf den ermittelten vorläufigen Sachwert.

8.12 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

| | | |
|---|----------|--------------------|
| vorläufiger Sachwert | | 653.001 EUR |
| ± Marktanpassung | -10,00 % | -65.301 EUR |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 587.700 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| - Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden | | 20.000 EUR |
| - Sonstige Wertabschläge | | |
| Sicherheitsabschlag | | 35.758 EUR |
| Sachwert | | 531.942 EUR |

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

9.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

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

Rechtlichen Grundlagen:

§ 27 ImmoWertV: Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Ertragswertverfahrens.

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

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

§ 30 ImmoWertV: Ermittlung des Rohertrags.

§ 31 ImmoWertV: Bewirtschaftungskosten.

§ 32 ImmoWertV: Liegenschaftszinssätze.

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

§ 34 ImmoWertV: Besondere objektspezifische Anpassungen.

9.2 Rohertrag

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

9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

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

9.4 Marktüblich erzielbare Erträge

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

9.5 Wohnungsmieten

9.5.1 Ongeo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 10,00 und 13,00 €/m² bewegen. Bei nachfolgender Ertragswertberechnung kann, unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattungsstandard, eine marktübliche Netto-Kalt-Miete von 10,00 €/m² zugrunde gelegt werden. Die Nebengebäude werden mit einem Mietansatz von 100.- €/Monat berücksichtigt.

9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

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

9.6.1 Instandhaltungskosten

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

9.6.2 Verwaltungskosten

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

9.6.3 Mietausfallwagnis

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

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

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

| | Basiswert (2001) | 2025 |
|---|------------------|------|
| Verwaltungskosten (€) | | |
| jährlich je Wohnung | 230 | 359 |
| jährlich je Eigentumswohnung | 275 | 429 |
| jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz | 30 | 47 |
| Instandhaltungskosten (€) | | |
| jährlich je m ² Wohnfläche | 9,0 | 14,0 |
| jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz | 68 | 106 |

9.7 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

9.8 Liegenschaftszinssatz

9.8.1 Definition und Zweck

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

9.8.2 Datenbasis und Marktdaten

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

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

| | Bodenrichtwertbereich | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| | bis 199 €/m² | 200 €/m² bis 399 €/m² | 400 €/m² bis 599 €/m² | 600 €/m² bis 799 €/m² | ab 800 €/m² |
| Ø Liegenschaftszinssatz % | 4,5 | 3,9 | 3,6 | 3,7 | 3,9 |
| Standardabweichung LZS | ± 2,6 | ± 1,7 | ± 1,2 | ± 1,0 | ± 0,5 |
| Ø Reinertragsfaktor | 14,6 | 17,3 | 18,3 | 18,7 | 18,6 |
| Standardabweichung RuffF | ± 4,3 | ± 4,0 | ± 3,4 | ± 2,9 | ± 4,0 |
| Ø Nettoanfangsrendite % | 5,5 | 4,6 | 4,4 | 4,3 | 4,5 |
| Standardabweichung NAR | ± 1,8 | ± 1,3 | ± 0,8 | ± 0,7 | ± 0,8 |
| Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie | | | | | |
| Anzahl Kauffälle | 12 | 16 | 20 | 17 | 7 |
| Ø Anzahl Wohneinheiten | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Ø Miete €/m² (gemäß MiLo) | 8,11 | 8,90 | 10,30 | 10,71 | 11,50 |
| Min-Max Miete €/m² | 6,10 - 9,40 | 7,23 - 10,35 | 6,90 - 12,95 | 7,10 - 13,00 | 12,45 - 15,70 |
| Ø Bewirtschaftungskosten % | 21 | 19 | 17 | 16 | 13 |
| Ø wirtsch. RND Jahre | 30 | 32 | 30 | 30 | 33 |
| Ø Wohnfläche m² | 280 | 306 | 285 | 290 | 311 |
| Ø Grundstücksfläche m² | 801 | 705 | 585 | 590 | 491 |
| Ø BRW angepasst €/m² | 141 | 310 | 500 | 680 | 905 |
| Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis % | 30 | 40 | 48 | 57 | 51 |
| Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche | 1.400 | 1.860 | 2.290 | 2.450 | 3.100 |
| Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche | 880 - 2.070 | 1.160 - 2.420 | 1.880 - 3.130 | 1.890 - 3.290 | 2.390 - 5.270 |
| Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024 | | | | | |

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

9.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

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

| Nutzung | | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m² (Stk.)] | | RoE | Bodenverzins. | | | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|------|--------|-----------|----------|-----------------------|--------|----------|---------------|----|-----|-----------|-----|------------|
| | in Gebäude | | | | | | Jahre | % | | | m² | Ist | angesetzt | EUR | EUR / Jahr |
| | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | | | | | | | | |
| w | 1 | Wohnen / Wohnhaus | 32 | 4,00 | 6 | 320,00 | | 10,00 | 38.400 | 9.364 | | | | | |
| w | 2 | Wohnen / Nebengebäude | 32 | 4,00 | 1 | | | 100,00 | 1.200 | 293 | | | | | |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Ø 32 | Ø 4,00 | Σ 7 | Σ 320,00 | | | Σ 39.600 | Σ 9.657 | | | | | |

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

| Nutzung | | | Instandhaltung | | Verwaltung | | MAW | Sonstiges | | | Summe |
|-------------------------|---|------------------------|----------------|-------|------------|-------|-------|-----------------|--------|-------|---------|
| in Gebäude | | Nutzung / Beschreibung | EUR/m² | % HK* | EUR/Stk. | % RoE | % RoE | CO ₂ | EUR/m² | % RoE | % RoE |
| | | | /Stk. | | | | | EUR/m² | /Stk. | | |
| w | 1 | Wohnen / Wohnhaus | 14,00 | 0,46 | 359,00 | 5,60 | 2,00 | 6,68 | | 5,56 | 24,84 |
| w | 2 | Wohnen / Nebengebäude | 14,00 | 0,03 | 359,00 | 29,91 | 2,00 | | | | 33,08 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | | | | | | | | | Ø 25,09 |

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

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

| | |
|---|--------------------------------|
| Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG: | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf/-verbrauch: | 308,1 kWh/(m ² ·a) |
| Emissionsfaktor (Hauptenergieträger): | 0,2664 kg CO ₂ /kWh |
| CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF): | 82,1 kg/(m ² ·a) |
| Faktor abweichende Bezugsfläche: | 1,20 |
| CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.): | 98,5 kg/(m ² ·a) |
| CO ₂ -Preis: | 60,00 EUR/t |
| Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission): | 95 % |
| CO ₂ -Kosten Vermieter: | 6,68 EUR/(m ² ·a) |

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

| Nutzung | | | Rohertrag | Bewirt.-kosten | Reinertrag | Boden-verzins. | Gebäude-reinertrag | Barwert-faktor | Barwert |
|-------------------------|------------|------------------------|-----------|----------------|------------|----------------|--------------------|----------------|-----------|
| | in Gebäude | | | | | | | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | | | | | | | |
| w | 1 | Wohnen / Wohnhaus | 38.400 | 9.540 | 28.860 | 9.364 | 19.496 | 17,8735 | 348.461 |
| w | 2 | Wohnen / Nebengebäude | 1.200 | 397 | 803 | 293 | 510 | 17,8735 | 9.115 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Σ 39.600 | Σ 9.937 | Σ 29.663 | Σ 9.657 | Σ 20.006 | | Σ 357.576 |

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

357.576 EUR

+ Bodenwert

241.400 EUR

vorläufiger Ertragswert

598.976 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)

20.000 EUR

- Sonstige Wertabschläge

Sicherheitsabschlag

35.758 EUR

Ertragswert

543.218 EUR

9.10 Plausibilitätsprüfung des Ertragswertes

Der im Rahmen der Verkehrswertermittlung ermittelte Ertragswert in Höhe von 543.218 € wurde einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. Die Bewertung basiert auf einem vorsichtig gewählten Rohertrag von 39.600 € jährlich. Da eine Innenbesichtigung der Wohnungen nicht möglich war und keine konkreten Mietverträge vorlagen, wurden die Mieten konservativ am allgemeinen Marktniveau orientiert. Eine höhere Mietansetzung wäre unter diesen Umständen nicht sachgerecht belegbar.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 4,0 % wurde dem aktuellen Immobilienmarktbericht entnommen und entspricht den marktüblichen Verhältnissen für Wohnimmobilien in dieser Lage und Objektkategorie. Die weiteren Annahmen – insbesondere die Restnutzungsdauer, die Bewirtschaftungskosten sowie der Sicherheitsabschlag – tragen der bestehenden Unsicherheit über den tatsächlichen baulichen Zustand und die Ertragssituation des Objekts angemessen Rechnung.

Die aus diesen Parametern resultierende Bruttorendite von 7,29 % und Nettorendite von 5,46 % liegen im typischen Rahmen vergleichbarer Objekte. Der resultierende Quadratmeterwert von rund 1.700 €/m² bewegt sich im unteren bis mittleren Marktniveau und ist angesichts des dokumentierten Sanierungsbedarfs plausibel. Der Bodenwertanteil von rund 44 % am Gesamtertragswert ist ebenfalls marktgerecht. Der Vervielfacher liegt bei 13,7 und liegt in der unteren Spanne, der seitens der Gutachterausschüsse sowie RiwiS-BulwinGesa veröffentlichten Werte:

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 5J-Entw. |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Vervielfacher MFH Minimum | | 11,0 | 11,0 | 11,0 | 11,5 | 11,5 | 12,0 | 13,0 | 14,0 | 12,0 | 11,0 | Δ -4,3 % |
| Vervielfacher MFH Maximum | | 23,0 | 23,0 | 24,0 | 25,5 | 26,5 | 27,5 | 29,0 | 32,0 | 25,0 | 23,5 | Δ -11,3 % |
| Vervielfacher Mehrfamilienhaus Durchschnitt | 15,0 | 15,5 | 17,0 | 17,0 | 18,0 | 19,5 | 20,5 | 22,0 | 24,0 | 19,0 | 18,0 | Δ -7,7 % |

Bezugsort: Lkr. Groß-Gerau

Insgesamt ist der ermittelte Ertragswert als realistisch und nachvollziehbar zu bewerten. Eine Anpassung nach oben wäre nur bei nachgewiesen höherem Mietniveau und gesichertem Gebäudezustand gerechtfertigt. Die vorsichtige Herangehensweise trägt den fehlenden Inneninformationen sachgerecht Rechnung.

10. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer gefragten Wohnlage innerhalb einer verkehrsgünstig gelegenen Gemeinde des Rhein-Main-Gebiets mit direkter Anbindung an das Ballungszentrum Frankfurt. Die Marktlage zeigt sich insgesamt stabil, getragen durch eine solide Nachfrage nach Wohnraum und ein überschaubares Angebot an vergleichbaren Objekten. Das Gebäude weist aufgrund seines Alters und des erkennbaren Instandhaltungsstaus einen insgesamt einfachen baulichen Zustand auf. Die Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, sodass die Bewertung vorsichtig unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags vorgenommen wurde.

Objektvorteile

- Gute Mikrolage innerhalb einer gewachsenen Ortsstruktur mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung.
- Verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an Frankfurt und das regionale Arbeitsplatzangebot.
- Solide Grundstückssituation mit klarer Erschließung und nutzbarem Hinterhofbereich.
- Mehrfamilienhausstruktur mit potenzieller Neuordnung und Modernisierung.
- Grundsätzlich gute langfristige Vermietbarkeit nach Modernisierung.

Objektbedingte wertmindernde Faktoren

- Einfacher baulicher Zustand mit erkennbaren Modernisierungsdefiziten und Instandhaltungsrückständen.
- Veraltete Ausstattung und mögliche energetische Schwachstellen.
- Fehlende Innenbesichtigung der Wohnungen – Unsicherheiten hinsichtlich tatsächlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustände.
- Potenziell hoher Investitionsbedarf zur Herstellung eines marktgerechten Standards.
- Eingeschränktes Käuferinteresse aufgrund des Modernisierungsumfangs.

Marktsituation

- Stabile Nachfrage im regionalen Marktumfeld, jedoch selektiver werdende Käuferentscheidungen.
- Steigende Bedeutung energetischer und technischer Gebäudequalität.
- Begrenztes Angebot an Objekten dieser Größenordnung, wodurch Sanierungsobjekte grundsätzlich marktfähig bleiben.
- Kaufentscheidungen erfolgen zunehmend wertorientiert und risikobewusst.

Gesamtwürdigung

Unter Würdigung der genannten wertbeeinflussenden Merkmale handelt es sich um ein Bestandsobjekt mit grundsätzlicher Marktfähigkeit, dessen aktueller Zustand jedoch eine konservative Bewertung erfordert. Der ermittelte Verkehrswert spiegelt die bestehende Unsicherheit aufgrund des eingeschränkten Kenntnisstandes sowie den erkennbaren Modernisierungsbedarf sachgerecht wider. Bei erfolgreicher Sanierung und Anpassung an marktübliche Standards bestehen mittelfristig stabile Vermietungsperspektiven. Kurzfristig ist aufgrund des Gebäudezustands jedoch mit einem eingeschränkten Käuferkreis zu rechnen.

11. Verkehrswert**11.1 Definition**

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

11.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

11.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Mörfelden, Schafgasse 26, Flst. Nr. 238/5 mit 284 m², geschätzt auf:

543.000.- €

(Fünfhundert Dreiundvierzig Tausend Euro)

Frankfurt, den 27 Oktober 2025

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

