



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

Amtsgericht Darmstadt
HRB 103978

Zwingenberger Weg 2E
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111
Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Wohngebäude
Objektadresse	Walther-Rathenau-Straße 42 64521 Groß-Gerau
Auftraggeber Aktenzeichen	Amtsgericht Groß-Gerau 24 K 4/25
Gutachtennummer	BG-250301
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	04.07.2025
Verkehrswert	969.000 € Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
Gebäudefaktoren	2.875 € / m ² Wohnfläche 1.211 € / m ² Grundstück

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Walther-Rathenau-Straße 42 64521 Groß-Gerau	
Objektart	Einfamilienhaus	
Grundbuchangaben	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr. Laufende Nr.	Groß-Gerau Groß-Gerau 5203 1 (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 5, Flurstück 233)
	Wirtschaftsart Lage Größe	Hof- und Gebäudefläche, Walter-Rathenau-Straße 42 800 m ²
Wertermittlungstichtag	04.07.2025	
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz	
Baujahr / Restnutzungsdauer	Annahme 1960 / 22 Jahre	
Gebäudezustand	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter, sowie einzelner Instandhaltungen und Modernisierungen entsprechend in einem nutzbaren Zustand. Es besteht ein Instandhaltungsstau.	
Modernisierungszustand	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
Vermietungszustand	Das Gebäude ist derzeit nicht vermietet und wird durch die Miteigentümerin genutzt.	
Bruttogrundfläche	rd. 588,98 m ²	
Wohn-/Nutzfläche	337,34 m ² WFL / 153,41 m ² NFL	
Bodenwert	540.000 €	
Sachwert	969.000 €	
Verkehrswert	969.000 €	
Gebäundefaktoren	2.875 € / m ² Wohnfläche 1.211 € / m ² Grundstück	

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundlagen	5
2.1 <i>Rechtsgrundlagen</i>	5
2.2 <i>Verwendete Literatur</i>	5
2.3 <i>Unterlagen und Dokumente</i>	6
2.4 <i>Wertermittlung und -verfahren</i>	7
2.5 <i>Hinweise und Vorbehalte</i>	9
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	11
3.1 <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	11
3.2 <i>Grundstücksbeschreibung</i>	16
3.3 <i>Beschreibung der Nutzung und Konzeption</i>	21
3.4 <i>Baubeschreibung</i>	23
3.5 <i>Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag</i>	26
3.6 <i>Flächen</i>	28
4. Wertermittlung	30
4.1 <i>Bodenwert</i>	30
4.2 <i>Sachwertermittlung</i>	31
5. Verkehrswert	40
6. Anlagen	41
6.1 <i>Liegenschaftskarte</i>	42
6.2 <i>Bauzeichnungen</i>	43
6.3 <i>Fotos aus Ortsbesichtigung</i>	51

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11-13 64521 Groß-Gerau
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Groß-Gerau Blatt 5203 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück. Beschluss vom 30.05.2025 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 24 K 4/25.
Objektadresse	Walther-Rathenau-Straße 42 64521 Groß-Gerau
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	04.07.2025
Tag der Ortsbesichtigung	04.07.2025
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte von außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	XXX XXX (Eigentümerin) XXX XXX (Rechtsbeistand Eigentümerin) XXX XXX (Eigentümer) XXX XXX (Rechtsbeistand Eigentümer) Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 gültig seit dem 06. Dezember 2016.
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 .
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFlV	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962 , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023 .
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg,	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach 2025

Groß-Gerau, Offenbach und des
Odenwaldkreises

Zentrale Geschäftsstelle der Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025
Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes
Hessen

2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

Dem Sachverständigen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug mit letzter Eintragung vom 28.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.01.2025

Dem Sachverständigen durch die Prozessparteien zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietwertgutachten zum Bewertungsobjekt vom 04.07.2024 (Ermittlung der Wohnfläche und Grundriss OG und DG wurden übernommen)

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Einsichtnahme in Bauakte am 24.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2025
- Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt vom 16.06.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht der Kreisstadt Groß-Gerau vom 16.06.2025
- Auskunft des Landesdenkmalamtes vom 16.06.2025
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS) vom 13.06.2025

Eine Erschließungskostenbestätigung der Gemeinde Groß-Gerau konnte durch den Sachverständigen nicht erlangt werden.

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (BauGB § 194)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.
(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.
(ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Gutachten wird das Sachwertverfahren angewendet, da aufgrund der Objektbeschaffenheit von einer überwiegenden Eigennutzung ausgegangen wird.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen. Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.**

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten notwendig sein**, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des

Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und ausschließlich für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.	
Aufschrift	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr.	Groß-Gerau Groß-Gerau 5203
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. 1	
	Gemarkung:	Groß-Gerau
	Flur:	5
	Flurstück:	233
	Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
	Lage:	Walter-Rathenau-Straße 42
	Größe:	800 m ²
Abteilung I	Eigentümer:	
		Sind der AG Groß-Gerau bekannt.
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen:	
		Laufende Nr. 8 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
		Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau – Zwangsversteigerungsgericht -, 24 K 4/25); eingetragen am 28.01.2025.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:	
		Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.
Anmerkung	Keine	

Bau- und Planungsrecht	<p>Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung, es ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)</p>
Flächennutzungsplan	<p>Laut Auskunft der Internetauskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist im FNP 2010 für die Walther-Rathenau-Straße 42 eine Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>
Bebauungsplan	<p>Laut Auskunft der Kreisstadt Groß-Gerau liegt das Objekt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung ist hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, eine gegebenenfalls mögliche Bebaubarkeit oder Bauänderung durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.</p> <p>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand und genehmigt sind.</p>
Satzungen	<p>Satzungen wurden durch die Stadt Groß-Gerau nicht benannt. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.</p>
Entwicklungszustand	<p>Baureifes Land</p> <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)</p>

Baugenehmigung

Für das Bewertungsobjekt existieren drei Baugenehmigungen:

- AZ B 649/74-B/2ht – Wohnhausanbau und Garage aus 1974
- AZ B-1964 – 540 – Aufstockung des bestehenden Wohnhauses
- AZ B-1960 – 895 -Wohnungsumbau u. Garagen-Neubau

Die Baugenehmigungen B-1964-540 und B-1960-895 befanden sich aufgrund eines Wasserschadens bei einem externen Dienstleister zur Digitalisierung. Ob es sich bei den Genehmigungen um Akten zum Bewertungsobjekt handelt, konnte nicht geprüft werden. Eine genaue Aussage über die Verfügbarkeit der Unterlagen konnte nicht erteilt werden.

Dem Sachverständigen war nur die Baugenehmigung von 1974 zur Einsicht vorliegend. Diese enthielt lediglich die Pläne von Keller- und Erdgeschoss, sowie Ansichten vorliegend. Die Obergeschoss- und Dachgeschosspläne lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Es wird unterstellt, dass die Liegenschaft wie vorgefunden baubehördlich genehmigt wurde.

Pläne aus dem Obergeschoss und Dachgeschoss, sowie die Flächenangaben wurden aus dem Mietwertgutachten 71 F 110/22 UEUK vom 04.07.2024 übernommen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Groß-Gerau vom 18.06.2025 sind keine Eintragungen vorhanden.

Altlasten

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. In der schriftlichen Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt durch die E-Mail vom 16.06.2025 wurde folgendes mitgeteilt:

„...in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.

Hinweise:

1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.
2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.

..

Begründung

Die angefragte Fläche konnte aufgrund der im Antrag angegebenen Daten eindeutig identifiziert werden. Die Einsichtnahme im FIS AG Viewer hat ergeben, dass kein Eintrag in der Altflächendatei vorliegt.“

Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.

Denkmalschutz

Gemäß E-Mail des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 16.06.2025

„...wird bestätigt, dass das Objekt LK Groß-Gerau, Groß-Gerau, Walter-Rathenau-Straße 42 derzeit **nicht als Kulturdenkmal** gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat den gesetzlichen Auftrag, Kulturdenkmäler zu inventarisieren und in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufzunehmen. Für den Landkreis Groß-Gerau **ist die Inventarisierung noch nicht abgeschlossen**. Bis zum Abschluss dieses Prozesses sind die Kulturdenkmäler des Landkreises Groß-Gerau in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Eine geänderte Bewertung des Gebäudes bis zum Abschluss dieses Prozesses ist nicht ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kulturdenkmal beziehen. Bezüglich einer

*Aussage zur **möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal** (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen.“*

Für die Wertermittlung wird die Denkmalschutzfreiheit angenommen. Eine Abfrage auf Bodendenkmäler hat nicht stattgefunden.

Beitrags- und Abgabestatus

Dem Sachverständigen wurde auf mehrfachen Anfragen an die Stadt Groß-Gerau keine Auskunft über die Erschließungskostenbeiträge erteilt.

Die Erschließungskostenfreiheit wird im Gutachten unterstellt. Ein Risikoabschlag wurde im Gutachten nicht vorgenommen.

Erkenntnisse über offene Gebühren oder Beiträge machen eine Anpassung des Gutachtens erforderlich.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Groß-Gerau
Gemeinde	Groß-Gerau
Ortsteil	Groß-Gerau
Lage	Mittelzentrum
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 12 km (Luftlinie) östlich nach Darmstadt Rund 18 km (Luftlinie) nordwestlich nach Mainz Rund 23 km (Luftlinie) nordwestlich nach Wiesbaden Rund 24 km (Luftlinie) nordöstlich nach Frankfurt am Main
Verkehrsverbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Rund 0,3 km zur Landstraße L3094 Rund 2 km zur Autobahn A67 (A3 Frankfurt Flughafen / Viernheim) Rund 12 km zur Autobahn A5 (Hattenbacher Dreieck / Basel) Rund 13 km zur Autobahn A3 (Emmerich / Passau)
ÖPNV	Bushaltestelle ist ca. 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Linien 23, 25, 61 und 69 55 min. Fahrzeit bis Frankfurt Hauptbahnhof 40 min. Fahrzeit bis Mainz Hauptbahnhof 55 min. Fahrzeit bis Wiesbaden
Infrastruktur	In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750 m): Es befinden sich Nahversorger und Discounter, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen, Stadtverwaltung, Allgemein- und Fachmediziner, Krankenhaus und Hallenbad in der Nähe. In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 3 km): Baumarkt, Freibad und Hallenbad.
Einwohner	Stadt: Groß-Gerau 26.614 Kreis: Groß-Gerau 281.712 Bundesland: Hessen 992.666 Angaben aus 2023



Quelle <https://www.openstreetmap.de/karte/>

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets (2023)	Demografiebericht Groß-Gerau: Demografiertyp: 5 Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 11,5% Bevölkerungsentwicklung seit 2008: 5,4% Durchschnittsalter: 43,8 Jahre Medianalter: 44,6 Jahre Kaufkraft: k.A.
--	---

Marktberichte Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis hat in seinem Immobilienbericht 2025 folgende Angaben veröffentlicht.

Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2024 bei ca. 42 %. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar und bieten sich daher besonders zum Preisvergleich an.

Für den Bereich der Eigenheimgrundstücke wurden die Verkäufe von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern näher untersucht. Einen besonderen Teilmarkt nehmen zunehmend Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wohnungseigentum nach WEG ein.

Gebäudetyp	Aufkommen nach Gebäudetypen						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Reihenhaus	514	481	457	425	343	400	428
Doppelhaushälfte	482	520	470	371	375	314	392
freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	2.741	2.624	2.695	2.410	2.074	1.964	2.434

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Groß-Gerau.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 2-geschossige, offene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch die Walther-Rathenau-Straße erschlossen.
Straßenart	Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung, Wasser- und Abwasser, Telekommunikation und Gas.
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
Straßenfront	ca. 25,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 32 m
Topographie	Das Grundstück ist augenscheinlich leicht nach Süden abfallend.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Die Zufahrt zur Garage wie auch die fußläufige Erschließung erfolgt über die Walther-Rathenau-Straße.
Überbauung	Anhand der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um eine sehr gute Wohnlage.
Sonstiges	-



Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte/>

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalteten keine Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes	Wohngebäude, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und unterkellert.
Angaben zur Nutzung	Gemäß Angabe des Eigentümers ist das Gebäude nicht vermietet, sondern wird durch Eigentümer XXX eigengenutzt.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr	<p>Gemäß Auskunft Angaben der Bauaufsicht wurde das Gebäude 1960 umgebaut und um eine Garage erweitert. 1964 wurde die Genehmigung für eine Aufstockung und im Jahr 1974 die Genehmigung für den Anbau im Südwesten erteilt. Das Hauptgebäude mit Erdgeschoss ist wesentlich und im Gebäude vorherrschender Gebäudestandard. Somit wird für das Bewertungsobjekt das Baujahr 1960 angenommen.</p>
Modernisierung	<p>Unter Instandhaltung oder Instandsetzung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die den Zustand erhalten und Schäden vorbeugen. Eine Modernisierung stellt eine Erhöhung des Gebrauchswertes in Form der Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Einsparung von Energie und Wasser dar.</p> <p>Die wesentlichen Modernisierungen sind die:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erneuerung der Fenster mit Rolläden,- neue Lichtschalter und Steckdosenauslässe im Zuge der Fenstererneuerung,- vollständige Sanierung der Bäder in allen Etagen,- Erneuerung Heizungskessel und Pufferspeicher. <p>Strangleitungen für Wasser sowie Strom wurden nicht erneuert.</p>
Baujahr der Fenster	Als Baujahr der Fenster wurde durch die Eigentümer das Jahr 2020 angegeben.
Dämmung der Außenwände	Die Außenwände sind nicht gedämmt.
Dämmung des Daches bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	In den Abseiten des Dachgeschosses konnte keine Wärmedämmung festgestellt werden. Im Spitzboden ist teilweise eine Sparrendämmung vorhanden.
Baujahr der Heizungsanlage	Kessel und Pufferspeicher aus 2000 und 2001.

Dämmung der Wasser-/
Heizungsleitungen in
unbeheizten Räumen

Die Ausführung der Dämmung der Rohrleitungen ist dem Sachverständigen nicht bekannt. In vielen Bereichen sind die Heizungsleitungen mit Aufputz und ohne Dämmung verlegt.

Energieverbrauch nach
Energieausweis

Gemäß dem Gutachten für die Mietwertermittlung hat ein bedarfsabhängiger Energieausweis vom 30.08.2018 mit einem Wert von 241,1 kWh/m² einen hohen Wärmebedarf ausgewiesen. Auf Grund der seit Erstellung getauschten Fenster wird von einem gegenüber der Angabe im Energieausweis verbesserten energetischen Eigenschaft ausgegangen.

3.3.3 Konzeption

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem rechteckigen Wohnhaus, an dessen südwestlicher Ecke ein eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse angeschlossen ist. Auf der Ostseite des Gebäudes ist eine Doppelgarage angebaut.

Durch die Haupteingangstür im leicht erhöhten **Erdgeschoss** erreicht man eine Diele mit Auf- und Abwärtstreppe. Von der Diele aus werden ein Gäste-WC, ein Duschbad mit Toilette, Küche und Wohn-/Esszimmer erschlossen. Vom Esszimmer aus gelangt man in ein Arbeitszimmer (derzeit als Schlafzimmer genutzt) und das im Anbau gelegene Wohnzimmer mit Kamin. Das Wohnzimmer verfügt über eine weitere Treppe ins Untergeschoss. Sowohl vom Wohn- als auch Essbereich gelangt man auf die Terrasse und darüber in den Garten. Die Garage ist sowohl durch die Zufahrt, wie auch durch eine Tür vom Garten aus zugänglich.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei nach Süden ausgerichtete Zimmer, ein Bad und eine Küche. Durch die Diele mit Treppe erreicht man Bad, Küche und zwei der Zimmer, ein weiteres Zimmer wird durch die Küche erschlossen. Alle drei Zimmer haben einen Zugang zu einem Balkon der Südseite, der sich auf die Dachterrasse des Anbaus erstreckt.

Im **Dachgeschoss** befindet sich ein innenliegendes Duschbad mit Dachflächenfenster und zwei außenliegende Räume mit Fenstern in der jeweiligen Giebelwand.

Das **Grundstück** ist nach Süden hin augenscheinlich leicht abfallend. Die im Liegenschaftsplan gekennzeichnete Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze konnte nicht vorgefunden werden.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (im Bewertungsfall nur von außen), sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart	Massiv
Fundament (Annahme Sachverständiger)	Vermutlich Streifenfundament mit Bodenplatte
Kellerwände	Mauerwerk
Umfassungswände	Mauerwerk
Fassade (Annahme Sachverständiger)	Putz mit Anstrich
Innenwände (lt. Bauakte)	Mauerwerk

Decken (lt. Bauakte) (Mietwertgutachten)	Massivdecken über KG und EG Holzbalkendecken über OG
Dachkonstruktion (lt. Bauakte) (Annahme)	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

3.4.2 Ausstattung

Erdgeschoss

Bodenbeläge	Überwiegend gefliest / Küche und Bad gefliest
Wandbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen / Bad gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen

Obergeschoss

Bodenbeläge	Parkettboden / Bad gefliest (2020)
Wandbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen / Küche teilweise, Bad gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen

Dachgeschoss

Bodenbeläge	Parkettboden / Bad gefliest (2020)
Wandbeläge	Tapeziert bzw. geputzt u. gestrichen / Bad gefliest
Deckenbeläge	Holzdecken

Kellergeschoss

Bodenbeläge	Einfacher Bodenbelag / Hobbyraum weiß gefliest
Wandbeläge	Geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	gestrichen

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Erneuerung 2020)
Türen	Hauseingangstür: bauzeitlich aus Holz mit Glasteil Wohnungstüren: ältere Holztüren

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation	Leitungen bauzeitlich. Schalter und Steckdosen im EG und OG in 2020 erneuert
Heizung	Gaszentralheizung mit Heizkörpern Hersteller Viessmann, Baujahr lt. Hersteller 2001

Warmwasserversorgung	Über Heizung betriebener Warmwasserspeicher Fa. Viessmann, Baujahr lt. Hersteller 2001
EG - Küche	Spüle und Spülmaschinenanschluss
EG Bad	Dusche, Waschbecken, Toilette
EG WC	Waschbecken, Toilette
OG - Küche	Spüle und Spülmaschinenanschluss
OG Bad	Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Bidet
DG Bad	Dusche, Waschbecken, Toilette
HWR	Anschluss Waschmaschine

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten berücksichtigt.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen	Straßenseitig zur Walther-Rathenau-Straße sowie zur östlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück mit einer Mauer mit Mönch-Nonnendeckung eingefasst.
Befestigte Grundstücksbereiche	Die Zufahrt zur Garage, der Hauseingang mit dem Bereich vor dem Eingang, sowie die Terrasse sind befestigt.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	Es bestehen keine unbefestigten Bereiche.
Bepflanzungen	Straßenseitig sind einige Bäume an der Mauer und Sträucher am Boden vorhanden. Im Garten sind an der west-, süd- und östlichen Grundstücksgrenze ebenfalls Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher vorhanden, die überwiegend blickdicht bewachsen sind. Die Fläche im Garten ist mit Rasen angelegt.
Nebengebäude	Die Garage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze. Sie ist massiv gemauert. Das Dach besteht aus Wellfaserzementplatten auf Stahlträgern gelagert. Sonstige Nebengebäude bestehen nicht.

Sonstiges

Im Garten ist eine Bewässerungsanlage angelegt, deren Funktion jedoch nicht gesichert bestätigt werden konnte.

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

Das Einfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen Abnutzungs- und teilweise deutliche Alterserscheinungen auf.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres von 1960. Diese wird im Wesentlichen heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und modernem Wohnkomfort gerecht.

Der Energetische Standard, Schall- und Wärmeschutz entsprechen den Anforderungen des Baujahres. Die energetischen Eigenschaften sind nicht mehr zeitgemäß. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauches werden empfohlen.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Dies muss durch Sonderfachleute erfolgen.

Die Grundrisse im Erd-, Ober- und Dachgeschoss entsprechen den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die natürliche Belichtung des Hauptwohnraums im Erdgeschoss ist mit gut zu bewerten.

Ein direkter Außenbezug ist im Erdgeschoss durch Wohn- und Esszimmer, sowie im Obergeschoss durch alle drei Wohnräume gegeben. Im Dachgeschoss ist kein Außenraumbezug gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, und/oder zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Instandhaltung

Maßnahmen zur Sicherung der Wohnnutzung sind nicht erforderlich. Folgende Maßnahmenpunkte konnten als Standhaltungstau festgestellt werden:

- Nicht alle Rollläden lt. Auskunft der Eigentümerin funktionsfähig
- Rollladensteuerung teilweise nicht angeschlossen
- Riss in Fensterscheibe Zimmer 3 im Obergeschoss
- teilweise Farbabplatzungen an Fensterläden

- Abplatzungen am Außenputz
- Sträucher wachsen teilweise zu dicht am Gebäude
- Teilweise lose Schindeln auf Dach des Haupthauses
- Garagentor lässt sich nicht mehr elektrisch öffnen und schließen

Bauschäden/Baumängel

- Feuchtigkeitseintritt im Sockelbereich im Kellergeschoss
- Rissbildung Fenster Kellergeschoss
- Fallrohranschluss von Entwässerung Balkon fehlt auf Ostseite
- Dämmung in Abseite und Dachboden ungenügend

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche
(gemäß Planzeichnung)

Haupthaus	Länge	Breite	BGF
Keller	9,00 m	12,75 m	114,75 m ²
Erdgeschoss	9,00 m	12,75 m	114,75 m ²
Dachgeschoss	9,00 m	12,75 m	114,75 m ²
Summe Haupthaus			344,25 m²
Anbau	Länge	Breite	BGF
Keller	8,10 m	7,25 m	58,73 m ²
	0,46 m	1,60 m	0,74 m ²
	2,30 m	2,40 m	5,52 m ²
Erdgeschoss	8,10 m	7,25 m	58,73 m ²
	0,46 m	1,60 m	0,74 m ²
	2,30 m	2,40 m	5,52 m ²
Summe Anbau			129,98 m²
Gesamtsumme			474,23 m²

GFZ
(überschlägig ermittelt)

Geschossflächenzahl überschlägig nach BauNVO 1968 ermittelt
ca. 0,74

GRZ

Grundflächenzahl überschlägig nach BauNVO 1968 ermittelt
ca. 0,22

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Lage	Wohnfläche	Nutzfläche
Keller	- m ²	153,41 m²
Büro / Hobbyraum*	- m ²	36,50 m ²
Flur		14,03 m ²
Waschen		11,99 m ²
Keller 1		21,53 m ²
Keller 2		18,98 m ²
Keller 3		9,67 m ²
Keller 4		10,37 m ²
Heizraum		13,58 m ²
Tankraum		16,76 m ²
Erdgeschoss	145,14 m²	
Arbeit	38,54 m ²	
Wohnzimmer	55,60 m ²	
Küche	16,11 m ²	
Abstell	0,21 m ²	
Diele + Garderobe	14,71 m ²	
Windfang Treppe	6,87 m ²	
Bad	4,16 m ²	
WC	1,44 m ²	
Terrasse anteilig zu 25%*	7,50 m ²	
Obergeschoss	111,44 m²	
Zimmer	18,34 m ²	
Schlafen	26,35 m ²	
Ankleide	16,49 m ²	
Diele + Treppe*	13,90 m ²	
Zimmer	11,85 m ²	
Bad	6,51 m ²	
Terrasse anteilig zu 25%*	18,00 m ²	
Dachgeschoss	43,65 m²	
Zimmer	10,50 m ²	
Zimmer	11,51 m ²	
Bad	4,51 m ²	
Flur	17,13 m ²	
Summe WFL / NFL	300,23 m²	153,41 m²

Flächenaufstellung auf Basis der Flächenermittlung von Dipl.-Ing. Hans Peter Matzanke vom 05.12.2019. Bei den mit * gekennzeichnete Flächen wurden im Mietwertgutachten vom 04.07.2024 von Nicolai Schmidt korrigiert.

Hinweis:

Wohn- und Nutzfläche wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen, dem vorliegenden Mietwertgutachten und Aufmaßen übernommen und überschlägig plausibilisiert, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenmaß dar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
(§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen. Die Angaben sind aus dem Geoportal des Saarlandes „BORIS Saarland“ mit Stand 2024 erhoben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde:	Groß-Gerau
Gemarkung:	Groß-Gerau
Zonaler Bodenrichtwert:	675 €/m ²
Bodenrichtwertzonennummer:	260003
Stichtag des BRW:	01.01.2024
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht bezüglich des Stichtages und der Fläche von den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks ab.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 mit 675 €/m² bewertet. Auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird aufgrund der momentanen Situation einer eher bestehenden Stagnation der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktes verzichtet.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert (Stand 2024)		675,00 €/m ²
Anpassung Grundstücksgröße	x	1,00
Anpassung Bauweise	x	1,00
Anpassung Preisentwicklung	x	1,00
Sachverständige Bodenwert		675,00 €/m ²
Fläche Grundstück		800,00 m ²
Grundstücksfläche gesamt		800,00 m²
angepasster Bodenwert		540.000,00 €
Bodenwert gerundet		540.000,00 €

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, sowie der sonstigen Anlagen und den ggf. bestehenden Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren derart zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert bildet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung möglicher vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors, der die Marktanpassung vornimmt.

4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm-) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu diesen so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standartbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerte der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt.

Einordnung in Gebäudestandard	Standstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren			1			11%
Innenwände und -türen			1			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6%

Kostenkennwert Haupthaus	655	725	835	1.005	1.260	78%
Kostenkennwert Anbau	705	785	900	1.085	1.360	22%
Kostenkennwert angepasst	666	738	849	1.023	1.282	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, 1.11 für Haupthaus und 1.03 für Anbau gemäß Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	0	170	0	0	0	170 €
Dach	0	111	0	0	0	111 €
Fenster und Außentüren	0	0	93	0	0	93 €
Innenwände und -türen	0	0	93	0	0	93 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	41	47	0	0	88 €
Fußböden	0	0	42	0	0	42 €
Sanitäreinrichtungen	0	0	0	92	0	92 €
Heizung	0	0	76	0	0	76 €
Sonstige technische Ausstattungen	0	22	25	0	0	47 €
Summe	0	344	376	92	0	812 €

Kostenkennwert Bewertungsobjekt	812 €
--	--------------

4.2.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere

Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von Erfahrungssätzen mit 4% von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung	5,00 % der Gebäudesachwerte
Summe	14.743 €

4.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage (bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich) noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 22 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

4.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist beispielsweise für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Auswahl des Sachwertfaktors

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises hat im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und

Zweifamilienhäuser (enthalten jedoch nur Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte bis 600.000 €) sowie für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet.

Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seiner Microlage mit benachbarter Bebauung sowie durch die großzügige Grundrissgestaltung über mehrere Etagen im Bereich der Villen und hochpreisigen Ein- und Zweifamilienhäuser einzustufen.

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses beliefen sich über den Zeitraum von 2022 bis 2024. Alle Kaufpreise lagen über 800.000 €. Die Standardstufe lag über 2,0. Bei den Kauffällen lag der Bodenwertanteil zwischen 10 und 85%.

Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren betragen bei einem vorläufigen Sachwert von 800.000 € den Faktor 1,07 und bei 900.000 € den Faktor 1,09.

Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor
700.000	1,05
800.000	1,07
900.000	1,09
1.000.000	1,10
1.100.000	1,12
1.200.000	1,14
1.300.000	1,15
1.400.000	1,16
1.500.000	1,17
1.600.000	1,19

Den ermittelten Sachwertfaktoren lagen 18 Kauffälle zugrunde, deren Durchschnittswerte 1.182.000 € als vorläufiger Sachwert, 960 m² Grundstücksgröße, 845 €/m² Bodenwert und 61 % Bodenwertanteil, 225 m² Wohnfläche und eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahre betragen. Das Bestimmtheitsmaß R² lag bei 0,06 und die Standardabweichung bei ± 0,21.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass bei einem begrenzten Angebot und erhöhter Nachfrage ein Marktzuschlag von rund 10 % gezahlt wird.

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der Lage des Bewertungsobjektes, der Marktentwicklung und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin wird vom Sachverständigen der Sachwertfaktor von 1,188 sachverständig festgestellt.

4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mangelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Instandhaltungstau und Baumängel/Bauschäden:

Zu den erforderlichen Leistungen gehören:

Prüfen, einstellen und Instandsetzung der Rollläden	3.600 €
Instandsetzung Fensterscheibe im OG	800 €
Instandsetzung Fensterläden	3.000 €
Instandsetzung Abplatzungen Außenputz	1.200 €
Rückschnitt Sträucher an Gebäude	1.600 €
Sicherung Dachschinden, erhöhte Instandhaltung	10.000 €
Ertüchtigung Dämmung Abseite und Dachboden	8.000 €
Reparatur Garagentor	1.300 €
Instandsetzung Feuchtigkeitseintritt Sockelbereich KG	9.000 €
Instandsetzung Kellerfenster	500 €
Instandsetzung Fallrohr Balkonentwässerung	1.000 €

In Summe sind objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von 40.000 € als Abzug zu berücksichtigen.

Bei dem Anzug handelt es sich um Aufwendungen, die marktüblich von einem Marktteilnehmer Berücksichtigung findet. Nicht um eine detaillierte Kostenermittlung.

4.2.6 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der b. Anlagen			812 €/m²
Bruttogrundfläche (BGF)		x	589 m ²
Herstellkosten Gebäude		=	478.252 €
Herstellkosten sonstige	Garage Pauschal	+	25.000 €
Herstellkosten baulichen Anlagen		=	503.252 €
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	=	70,8
	2025	=	133,6
Umrechnung mit Baupreisindex		x	1,89
durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen			951.146 €
Regionalfaktor des Gutacherausschusses		x	1,00
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor		x	0,31
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		=	294.855 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5%	+	14.743 €
vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		=	309.598 €
Bodenwert		+	540.000 €
vorläufiger Sachwert		=	849.598 €
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht		x	1,188
Prüfung einer Martanpassung		x	1,000
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	1.009.323 €
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale		-	40.000 €
Sachwert des Bewertungsobjektes			969.323 €
		rd.	969.000 €

4.2.7 Plausibilisierung

Durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen werden Vergleichsfaktoren des Landes Hessen veröffentlicht. Der Bericht 2025 weist Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen aus dem Erhebungszeitraum 2022 bis 2024 aus.

Gemäß Vergleichsfaktorenbericht wird Groß-Gerau als Marktbereich 5 eingestuft. In diesem Bereich wurden 786 Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet.

**Landkreise Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Offenbach
(Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser), Marktbereich 5**

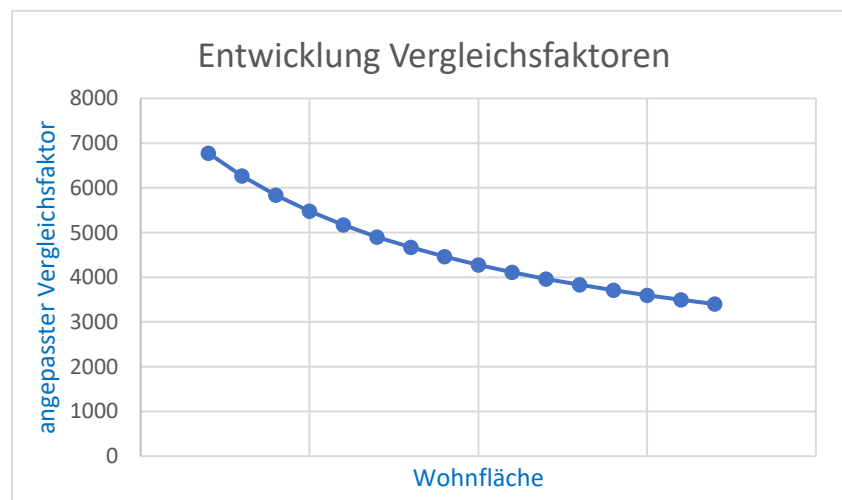
Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
100	5.275	5.777	6.278	6.780	7.281
110	4.900	5.356	5.812	6.268	6.724
120	4.587	5.005	5.423	5.841	6.259
130	4.323	4.709	5.095	5.481	5.866
140	4.096	4.455	4.813	5.171	5.529
150	3.900	4.234	4.569	4.903	5.238
160	3.728	4.042	4.355	4.669	4.982
170	3.576	3.871	4.167	4.462	4.757
180	3.442	3.720	3.999	4.278	4.556
190	3.321	3.585	3.849	4.113	4.377
200	3.212	3.463	3.714	3.965	4.216
210	3.114	3.353	3.592	3.831	4.070
220	3.025	3.253	3.481	3.709	3.937
230	2.943	3.161	3.380	3.598	3.816
240	2.869	3.078	3.287	3.496	3.705
250	2.800	3.001	3.201	3.402	3.602

Die Vergleichsfaktoren für den Marktbereich 5 werden im zu veranlagenden Bodenrichtwertbereich Vergleichswerte zwischen 6.780 €/m² bei 100 m² Wohnfläche und 3.402 € bei 250 m² Wohnfläche ausgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf ein Baujahr von 1980 und einer Grundstücksgröße von 700 m². Der Korrekturwert für Baujahr 1960 und einer Grundstücksgröße von 800 m² beträgt -78 €/m².

Grundstücksgröße m²	Korrekturwert in €/m²							
	Baujahr							
	1950 bis 1954	1955 bis 1964	1965 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2004	2005 bis 2014	ab 2015
	(1952)	(1960)	(1970)	(1980)	(1990)	(2000)	(2010)	(2020)
300	-1.871	-1.709	-1.507	-1.305	-1.103	-901	-699	-497
400	-1.544	-1.383	-1.181	-979	-777	-575	-373	-171
500	-1.218	-1.056	-855	-653	-451	-249	-47	155
600	-892	-730	-528	-326	-124	78	280	482
700	-566	-404	-202	0	202	404	606	808
800	-239	-78	124	326	528	730	932	1.134
900	87	249	451	653	855	1.056	1.258	1.460
1.000	413	575	777	979	1.181	1.383	1.585	1.787
1.100	740	901	1.103	1.305	1.507	1.709	1.911	2.113
1.200	1.066	1.227	1.429	1.631	1.833	2.035	2.237	2.439
1.300	1.392	1.554	1.756	1.958	2.160	2.362	2.564	2.766
1.400	1.718	1.880	2.082	2.284	2.486	2.688	2.890	3.092
1.500	2.045	2.206	2.408	2.610	2.812	3.014	3.216	3.418

Tab. 3.7.4.2 KW (EFH/ZFH), MB 5 LK Darmstadt-Dieburg, LK Groß-Gerau, LK Offenbach
Landkreise Darmstadt-Dieburg, Bergstraße und Odenwaldkreis

Der angepasste Vergleichsfaktor beläuft sich auf 3.324 €/m² bei 250m² Wohnfläche. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über rund 300 m² Wohnfläche.



Die Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise zeigt eine deutliche Abnahme des Vergleichsfaktors von anfänglich 8 zu 3 % je 10 m² Wohnflächenvergrößerung. Ermittelt man per Trendanalyse die Entwicklung der Reduzierung ergibt sich bei 300 m² Wohnfläche ein Vergleichswert von 3.220 €/m².

Multipliziert man den Wert mit der Wohnfläche von 300,23 € und addiert für die Doppelgarage rund 24.000 € (Annahme des Sachverständigen, da im Vergleichsfaktorenbericht lediglich 12.000 € je Einzelgarage ausgewiesen wurde) hinzu, ergibt sich ein Wert von 991.000 €.

Der ermittelte vorläufige Sachwert erscheint mit lediglich 2% Abweichung zu den ausgewiesenen Vergleichswertfaktoren als plausibel.

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **969.000 € im Sachwertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Walther-Rathenau-Straße 42 in Groß-Gerau (Gemarkung Groß-Gerau, Blatt 3068, lfd. Nr. 1, Gemarkung Groß-Gerau, Flur5, Flurstücke 233) zum Wertermittlungsstichtag am 04.07.2025 ein Verkehrswert von:

969.000 €

(In Worten: neunhundertneunundsechzigtausend Euro)

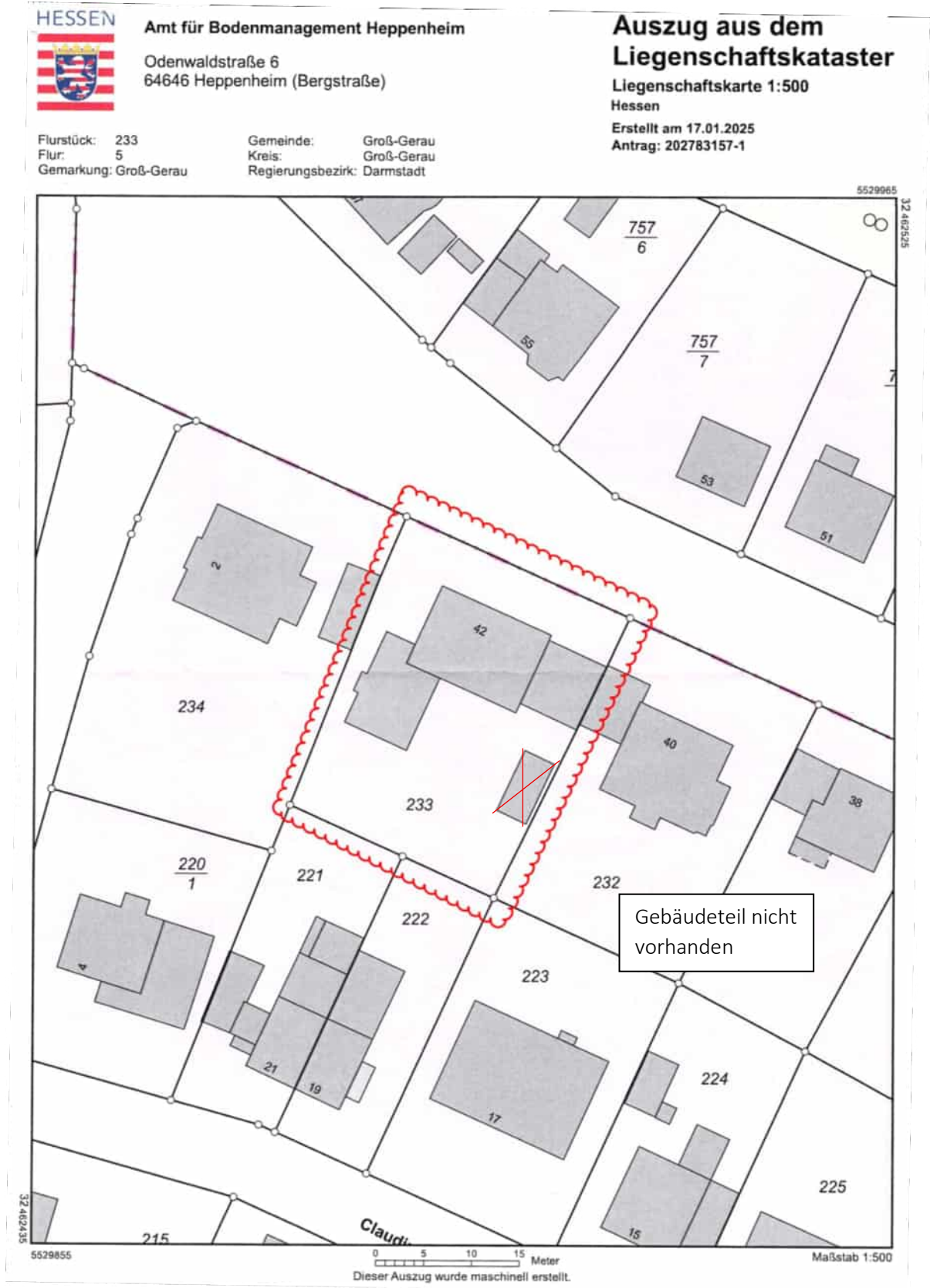
Rüsselsheim, den 22.08.2025

Benjamin Gräßer
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

6. Anlagen

6.1 Liegenschaftskarte

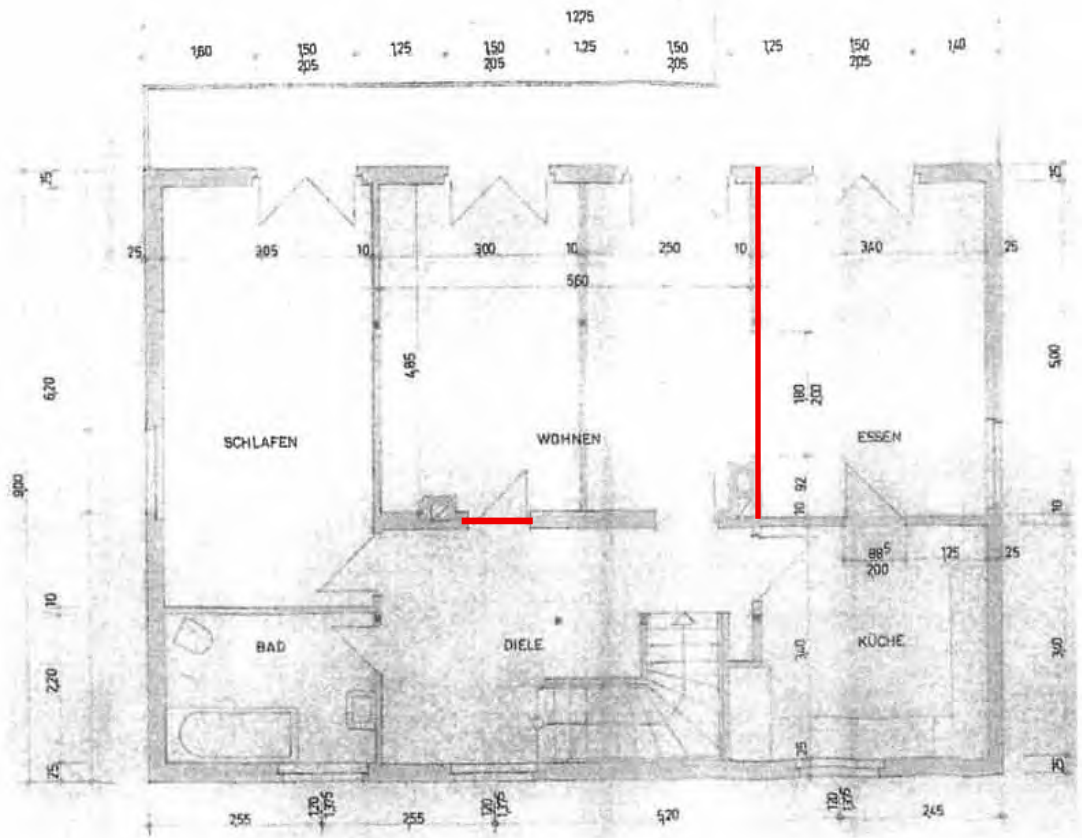


6.2 Bauzeichnungen

6.2.1 Lageplan



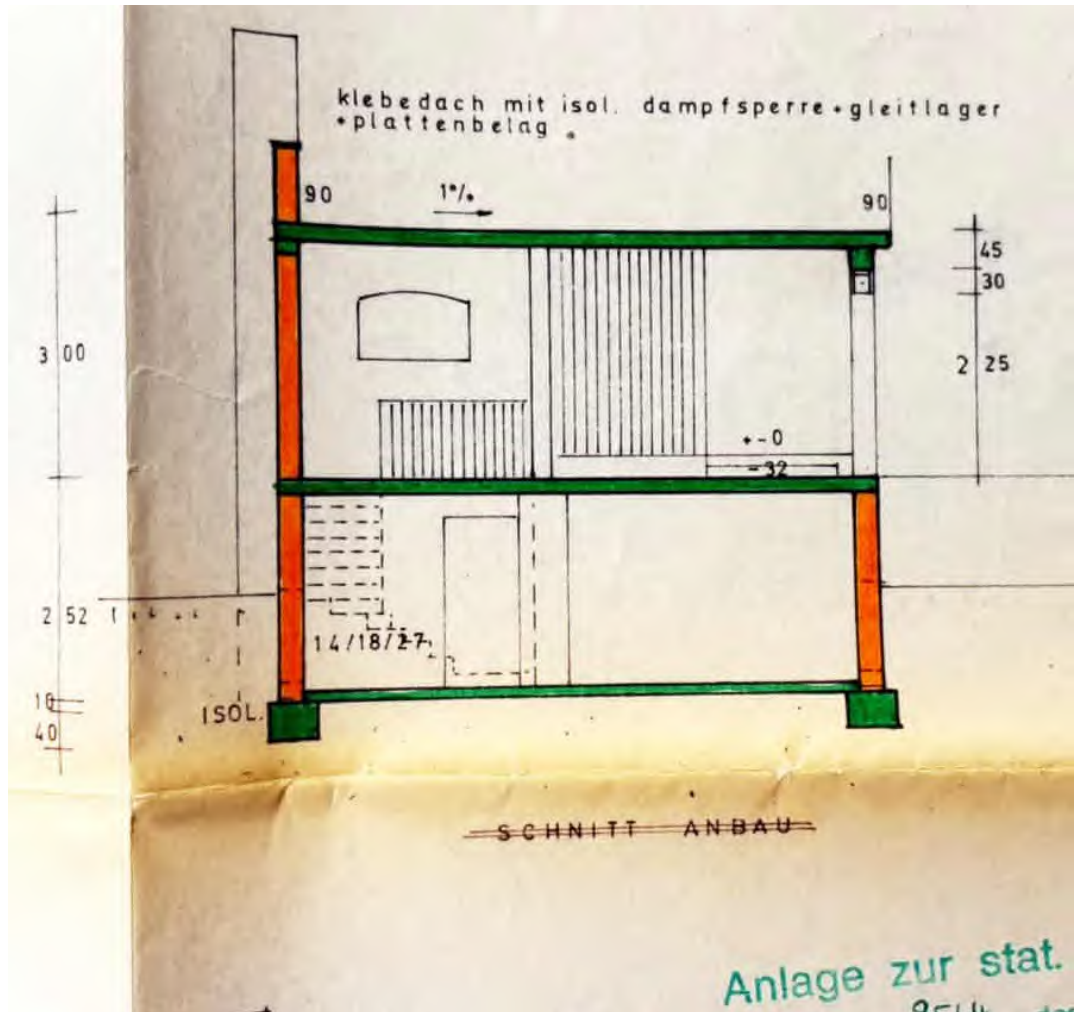
OG



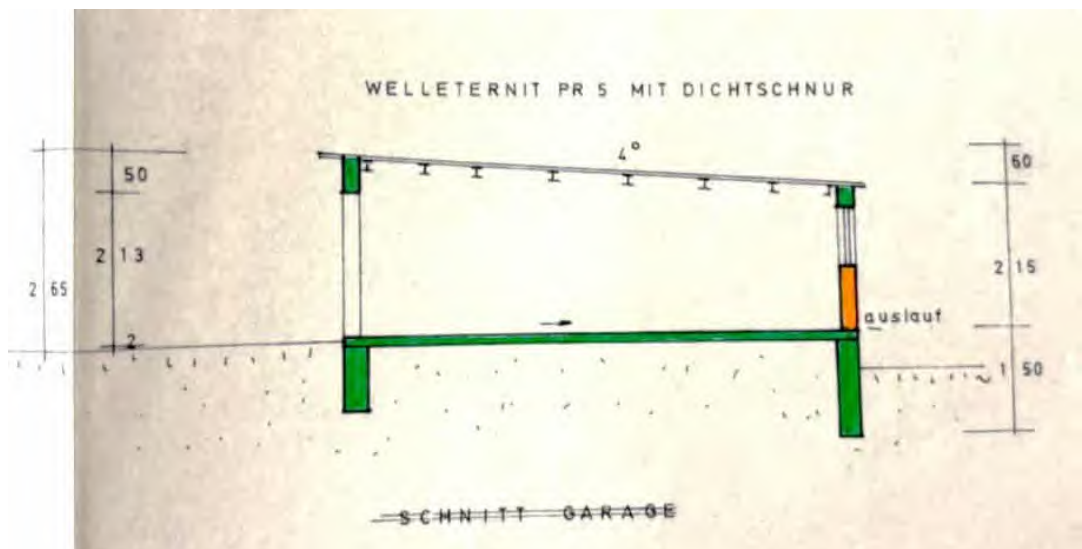
Obergeschoss

6.2.3 Schnitte

Schnitt
Anbau



Schnitt
Garage

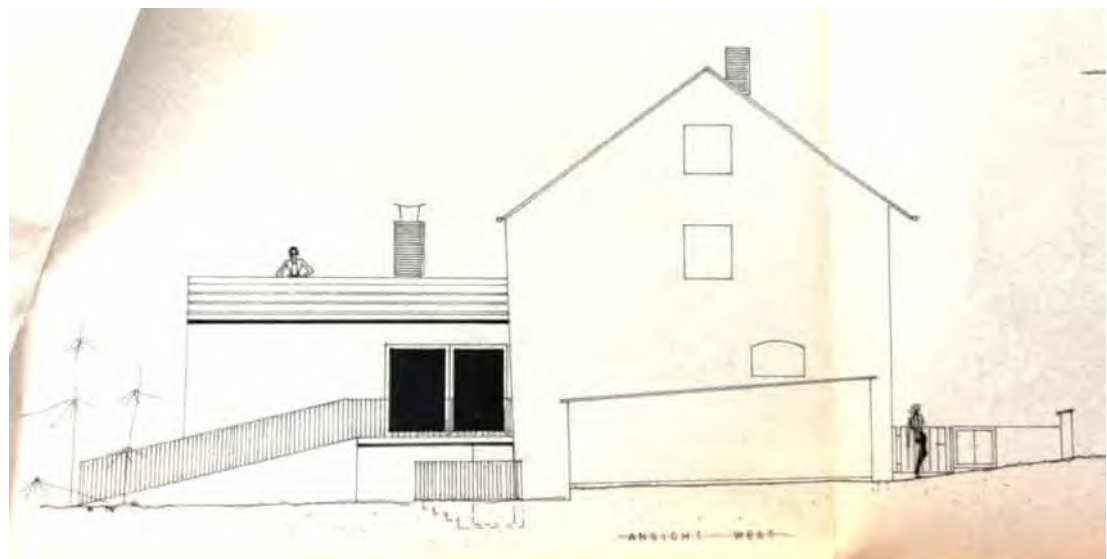


6.2.4 Ansichten

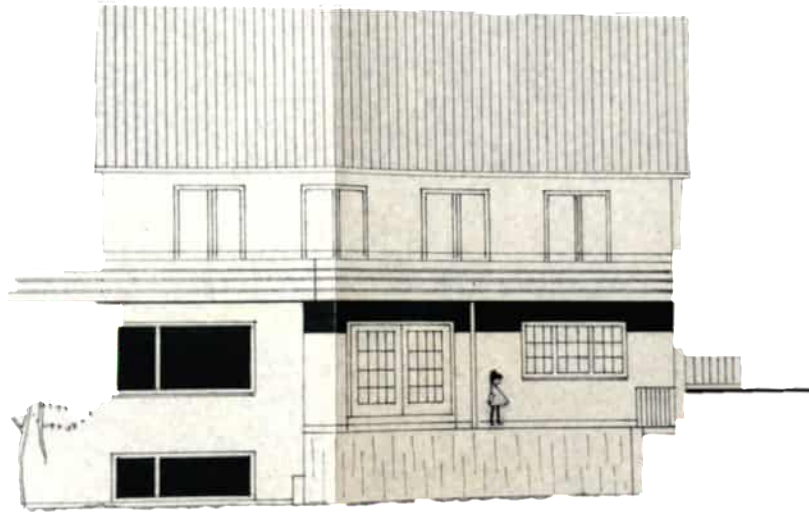
Nord



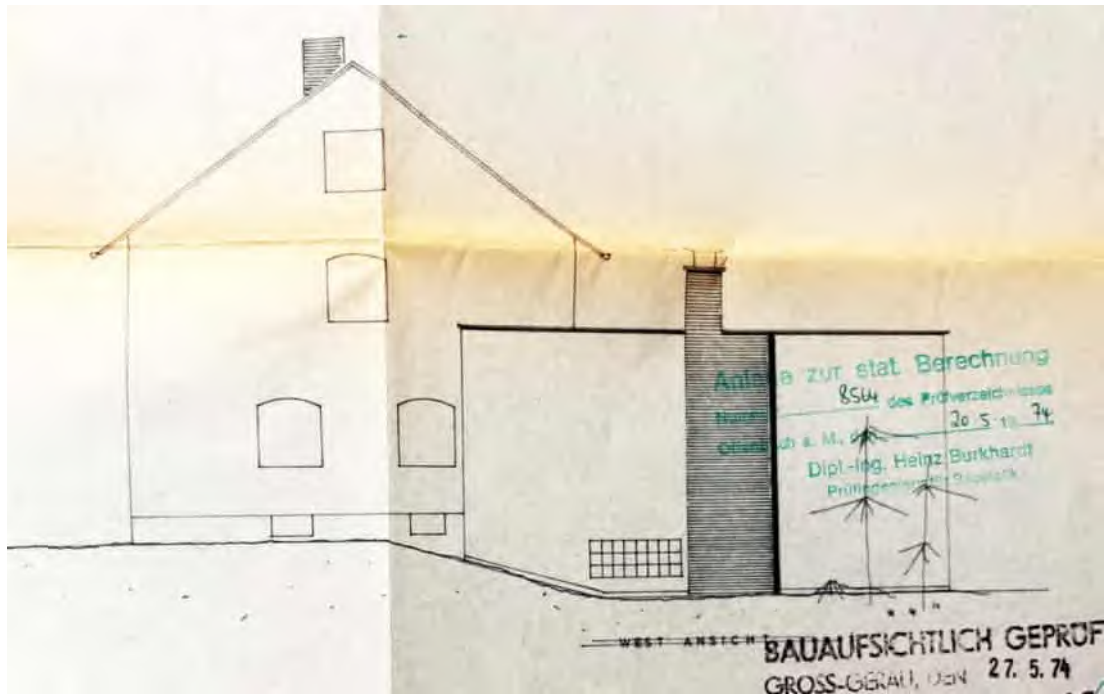
West



Süd



Ost



6.3 Fotos aus Ortsbesichtigung

Nord-
ansicht



West-
ansicht

Keine Veröffentlichung im Internet

Süd-
ansicht
Anbau
(links)

Haupt-
haus
(rechts)

Garten
(links)

Eingang
Keller
(rechts)

Keine Veröffentlichung im Internet

Garage

Keine Veröffentlichung im Internet

Dach
Garage
(links)

Dach
Haupt-
haus
(rechts)

Bad
(links)

Gäste-
WC
(rechts)

Ess-
zimmer

Keine Veröffentlichung im Internet

Wohn-
zimmer

Keine Veröffentlichung im Internet

Küche

OG
Küche

Keine Veröffentlichung im Internet

OG
Zimmer 3

OG
Balkon

Keine Veröffentlichung im Internet

OG
Zimmer 2

OG
Zimmer 1
(links)

Keine Veröffentlichung im Internet

OG Bad
(rechts)

DG Bad
(links)

DG
Zimmer 1
(rechts)

DG
Zimmer 2
(links)

OG
Unter-
ver-
teilung
(rechts)

Dach-
gebälk
(links)

Abseite
(rechts)

Keine Veröffentlichung im Internet

Defektes
Fenster-
glas OG
Zimmer 3
(links)

Putzab-
plat-
zungen
Balkon
OG
(rechts)

Laibung
Putz-
schaden
(links)

Balkon-
ent-
wässe-
rung
(rechts)

Keine Veröffentlichung im Internet

KG
Hobby-
raum

Keine Veröffentlichung im Internet

KG
Hobby-
raum
Beispiel
Feuchtig-
keits-
schaden

Keine Veröffentlichung im Internet

Ehemaliger
Tankraum
KG
(links)

Unterverteilung
Strom
KG
(rechts)

HWR
KG

Keine Veröffentlichung im Internet

Heizung
KG