



Bianca Metzger

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

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

Speicherstraße 11
60327 Frankfurt/ M.

Tel. 069 – 2001 4315
Mobil 0179 – 2034 190

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Beschluss:	24 K 56/25
Ort:	64521 Groß-Gerau
Straße:	Gabelsbergerstraße 11
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Verkehrswert:	563.000.- €
Wertermittlungsstichtag:	09. Dezember 2025
Qualitätsstichtag:	09. Dezember 2025
Gutachtenerstattungsstichtag:	29. Dezember 2025
Fertigung:	Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-19
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	20-41
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	42-43
6.	Preise und Trends auf dem Immobilienmarkt	44-45
7.	Ermittlung des Bodenwerts	46-48
8.	Ermittlung des Sachwerts	49-54
9.	Abschließende Beurteilung	55
10.	Verkehrswert	56

Auflagen

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

Anmerkung für das Gericht

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

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

3.2 Dr. Kuhn, Franz-Ferdinand
 3.4 Prof. Dr. Kuhn, Rudolf Heinrich
 4. Langenhan, Cornelia Maria

Eigentümer/in
 Grundbuchauszug vom
 Amtsgericht
 Grundbuch von

- in Erbengemeinschaft -
 24.10.2025
 Groß-Gerau
 Groß-Gerau

	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	5	209	751,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. Nr. 209	751		675,00			Ja	506.925 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 751,00 m²
 davon zu bewerten 751,00 m²

Gebäudekennndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohnhaus	1957	80 Jahre	12 Jahre	256,20 m² BGF
Garage	1963	60 Jahre	5 Jahre	1,00 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohnhaus	120 m²	0 m²
Garage	0 m²	0 m²
	Σ 120 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		120 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	506.925 EUR
	Sachwert	562.859 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	563.000 EUR
---	-------------------------------	--------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	4.690 EUR/m²
----------------------------	-------	--------------

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 56/25 vom 19.11.2025 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 09.12.2025 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3

Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 26.11.2025
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Groß-Gerau – Boris Hessen
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 OnGeo GmbH Vergleichsmieten- und Preise für Wohnimmobilien
- 1.3.8 Marktentwicklung Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.9 Vergleichsobjekte vdpresearch
- 1.3.10 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.11 Wohnlageanalyse onGeo GmbH
- 1.3.12 Zürs Hochwassergefährdung onGeo GmbH
- 1.3.13 Stadtplan 1:10.000 onGeo GmbH
- 1.3.14 Immobilienmarktbericht 2025 des Immobilienmarktes Südhessen, ohne die Städte Darmstadt und Offenbach
- 1.3.15 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 6779
- 1.3.16 Kopien Grundrisse und Ansichten aus der Bauakte
- 1.3.17 Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 79ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.08.2025

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Ortstermin

Am 09.12.2025 ab ca. 14:00 Uhr habe ich die zu bewertenden baulichen Anlagen in Anwesenheit von Herrn Franz Ferdinand Kuhn sowie Cornelia Langenhan besichtigt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

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

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 24.10.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	6779	1	Groß-gerau	5	209	751,00

Gesamtfläche 751,00 m²
davon zu bewerten: 751,00 m²

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

3.2 Dr. Kuhn, franz-Ferdinand
3.4 Prof. Dr. Kuhn, rudolf Heinrich
4. Langenhan, Cornelia Maria
- in Erbengemeinschaft -

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
6779	2	1	209	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.	wertneutral	

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht Groß-Gerau, vom 26.11.2025, sind auf dem zu bewertenden Grundstück **keine** Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics	
Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau, Landkreis
Regierungsbezirk	Darmstadt, Regierungsbezirk
Einwohner	281.712 (26.614)
Fläche	453,00 km ²
Bevölkerungsdichte	622 EW/km ²
PLZ-Bereich	64521
Gemeindeschlüssel	06433006

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

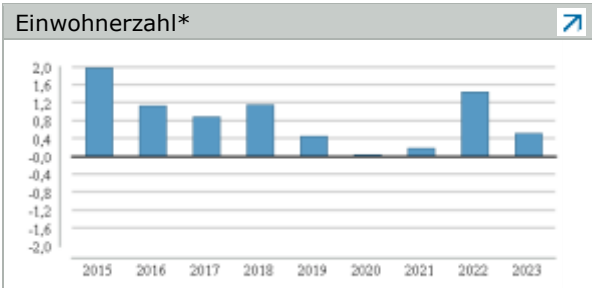
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	12.698.948 €
Arbeitslosenquote (2)	6,30 %
Erwerbstätige (3)	114.100

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

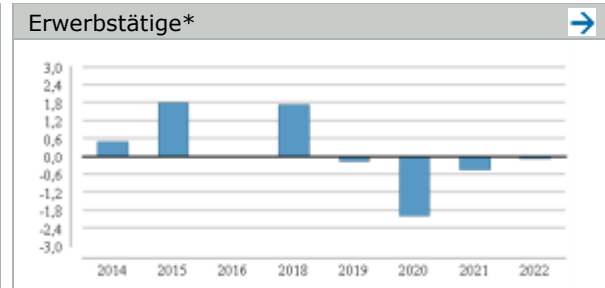


Maßstab: 1:500.000

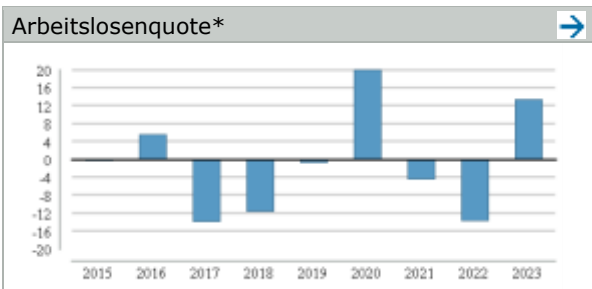
© OpenStreetMap - Mitwirkende



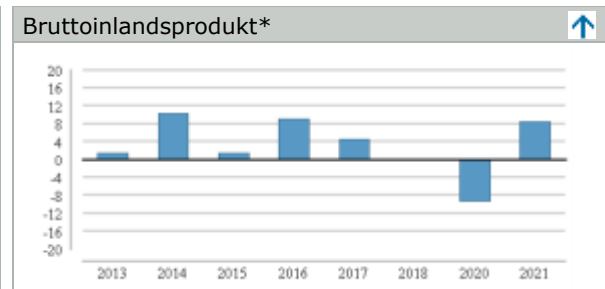
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

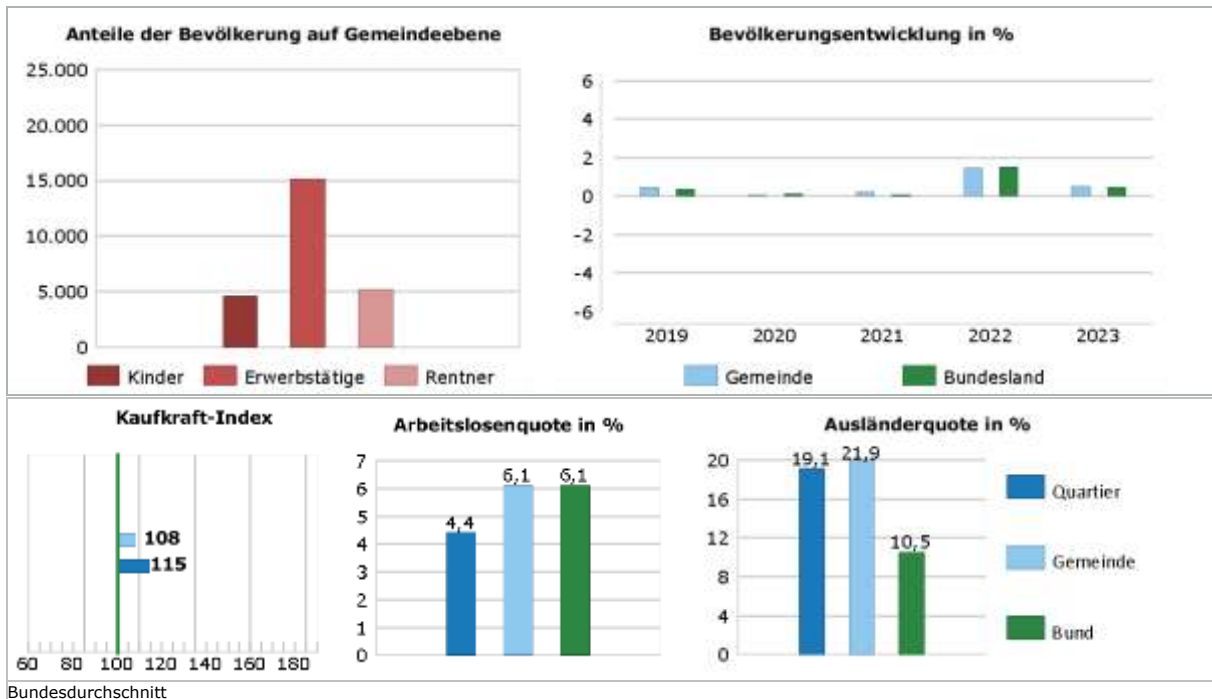
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (23,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Groß-Gerau, Stadt (0,5 km)

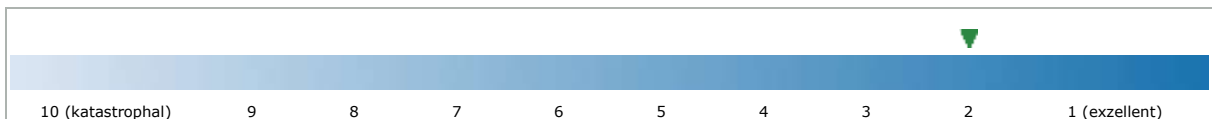
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	24.887	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	30.776
Haushalte (Gemeinde)	11.161	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	32.528



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: 2025

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 Groß-Gerau gehört zum Landkreis Groß-Gerau im Bundesland Hessen. Groß-Gerau zählt 25.388 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 11.784 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,15 Personen beträgt. Groß-Gerau weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Groß-Gerau 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 Groß-Gerau auf 344 Personen. Damit weist Groß-Gerau im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen 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 35,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 30,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25,5% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 20,3% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,9% (Deutschland: 16,8%).

Groß-Gerau weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 11.904 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.008 Einfamilienhäuser und 7.896 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 33,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 24,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (17,9%) und 5 Räumen (17,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,88% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 601 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 6,8% oder 18.100 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 4,3% bzw. einer Zunahme von 5.527 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Groß-Gerau bei den EFH bei 5.689 EUR/m², bei den ETW bei 5.089 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,3 EUR/m² pro Monat bzw. 10,9 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 22,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 28,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 27,2% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	4/Anschlussstelle Groß-Gerau (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Groß Gerau (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Darmstadt (12,2 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (15,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Walther-Rathenau-Straße (0,2 km)

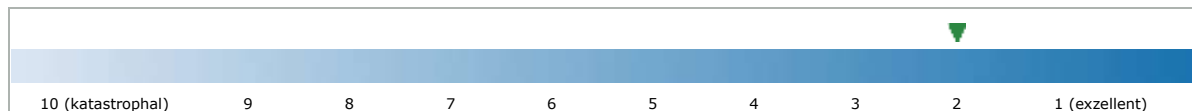
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,8 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(0,7 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,4 km)
EKZ	(8,4 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,5 km)
Realschule	(11,5 km)
Hauptschule	(10,9 km)
Gesamtschule	(7,3 km)
Gymnasium	(9,2 km)
Hochschule	(8,4 km)
DB Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(15,9 km)
DB Bahnhof ICE	(12,2 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 Gabelsbergerstr. 11 in der Stadt Groß-Gerau handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,6 von 5,0) sowie eine Lage mit leichten Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,7 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 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 sehr gut. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 35% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 25%, Kinder mit 21% und junge Personen mit 19%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 39% (37% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 34% folgt die Mittelschicht und mit 28% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Einelternhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,3 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 800 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 400 m entfernt, der nächste Wald rund 1,1 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 350 m.

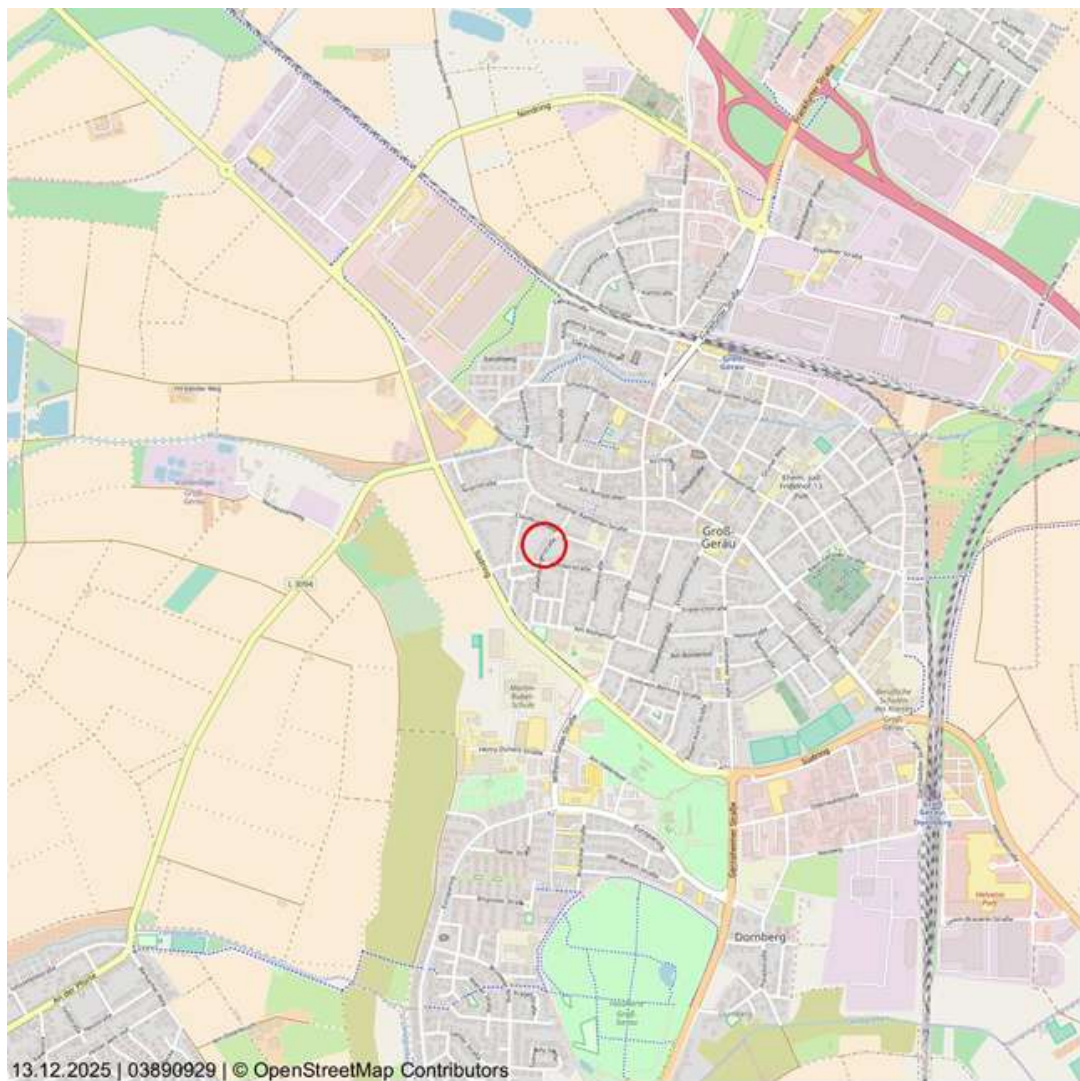
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 275 m.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,2 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,1 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.

3.5 Ortslage

Das zu bewertende Grundstück liegt in westlicher Stadtlage, als Reihengrundstück an der Straße "Gabelsberger Straße", einer Anliegerstraße mit normalem Verkehrsaufkommen.



Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als sehr gut eingestuft werden.

Wohnlageanalyse

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 "Gabelsberger Straße" aus.

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

Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet

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

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

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

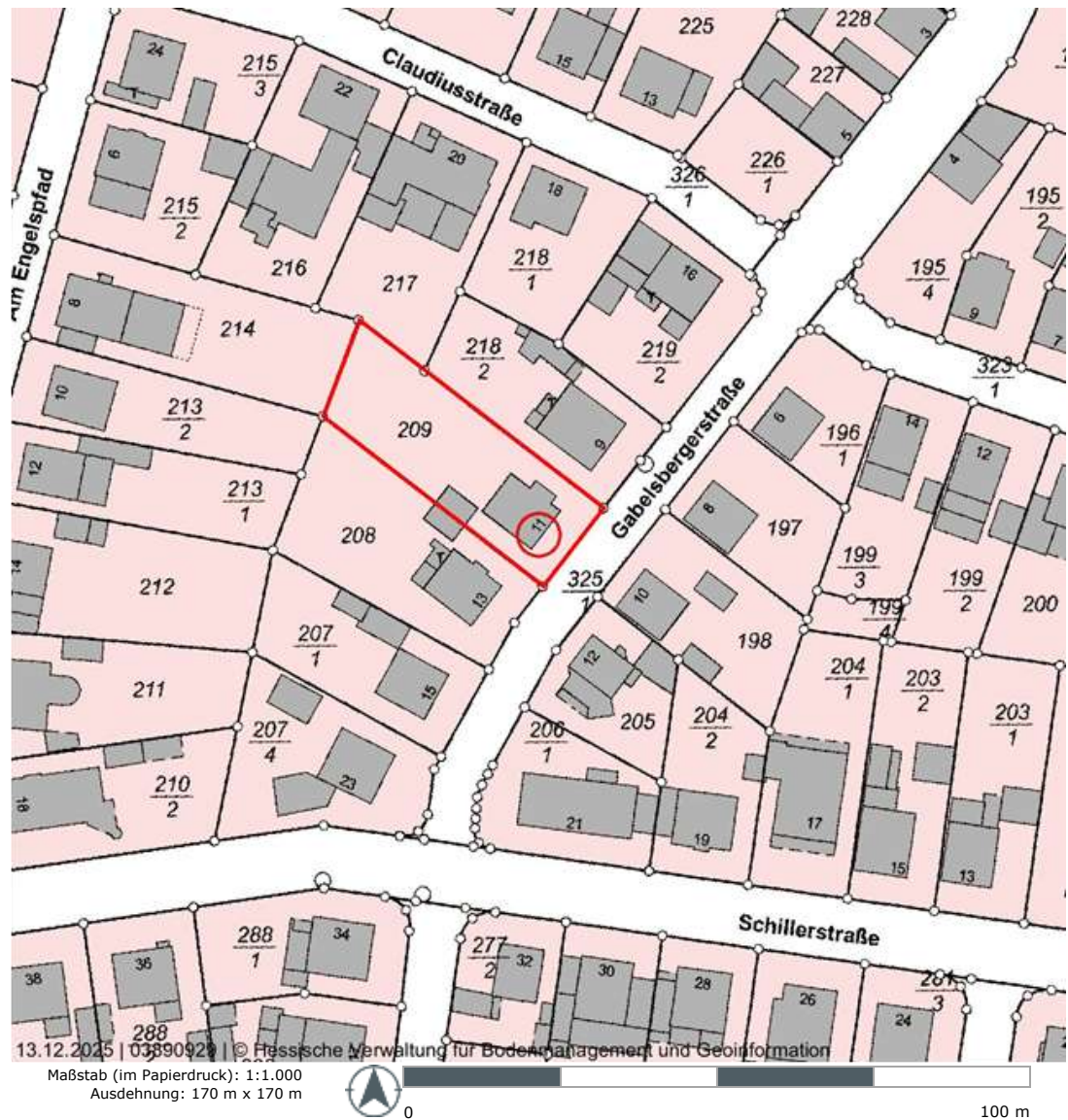
Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1 GK1	GK2 GK2	GK3 GK3	GK4 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.

Grundstückszuschnitt

Polygone Form. Annähernd eben, annähernd horizontal.



Berechnete Fläche des Flurstückes 209: **751 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

Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Bewertungsgrundstück (Gemarkung Groß-Gerau, Flur 5, Flurstück 209) besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Dies wurde anhand der Bebauungsplan-Abfrage im Geoportal des Kreises Groß-Gerau überprüft; ein Bebauungsplan ist für das Grundstück nicht ausgewiesen. Das Grundstück liegt somit im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen richtet sich daher nach § 34 BauGB (*Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung*). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die prägenden Strukturen der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Nachbarbebauung ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in offener Bauweise geprägt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück damit der Umgebungsbebauung. Auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaute Grundstücksfläche bewegen sich – bezogen auf den vorhandenen Gebäudebestand – im Rahmen der prägenden Nachbarbebauung. Konkrete, über den vorhandenen Bestand hinausgehende oder gesicherte zusätzliche planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten lassen sich aus der Umgebungsbebauung nicht eindeutig ableiten. Insbesondere ergeben sich aus der bestehenden Nachbarbebauung keine belastbaren Anhaltspunkte für eine wesentliche Nachverdichtung oder eine abweichende Nutzungsart.

Somit ist das Bewertungsgrundstück planungsrechtlich als typisches Innenbereichsgrundstück gemäß § 34 BauGB einzuordnen, dessen Nutzungsmöglichkeiten sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen baulichen Bestand und der prägenden Nachbarschaft ergeben.

3.5 Beschaffenheitsmerkmale

Gegeben:

- Grundstück: 751 m²
- Erdgeschoss, Dachgeschoss, unterkellert: 258 m² BGF
- Garage: ca. 18 m²
- Planvorgaben: § 34 BauGB

Bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks

Für das Bewertungsgrundstück (Grundstücksfläche 751 m²) bestehen mangels Bebauungsplans keine planungsrechtlich festgesetzten Kennzahlen zur baulichen Ausnutzung (GRZ/GFZ). Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Umgebungsbebauung ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Das bestehende Wohnhaus fügt sich hinsichtlich Bauweise, Kubatur und Geschossigkeit in diese prägenden Strukturen ein.

Das Wohnhaus weist ohne Berücksichtigung des Kellergeschosses eine Bruttogrundfläche von rd. 180 m² (Erdgeschoss und Dachgeschoss) auf. Damit wird das ortsübliche Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 BauGB sachgerecht ausgeschöpft. Aus der vorhandenen Nachbarbebauung ergeben sich keine belastbaren Anhaltspunkte für eine weitergehende bauliche Verdichtung oder zusätzliche Ausnutzung des Grundstücks.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei einem vollständigen Rückbau des vorhandenen Gebäudes die planungsrechtliche Beurteilung eines Neubauvorhabens nicht mehr am Bestand, sondern an den Vorgaben des § 34 BauGB auszurichten wäre. Gleichwohl lässt sich aus der prägenden Nachbarbebauung kein belastbares, über den bisherigen baulichen Umfang hinausgehendes Maß der baulichen Nutzung ableiten. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ohne erkennbare Nachverdichtungsstrukturen geprägt. Eine weitergehende bauliche Ausnutzung des Grundstücks wäre daher auch im Falle eines Abbruchs nur im Rahmen eines einzelfallbezogenen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und kann nicht als gesichert unterstellt werden. Ein planungsrechtlich abgesichertes Mehrnutzungspotenzial wird im Rahmen der Wertermittlung nicht angesetzt.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die historische Nutzung des Grundstücks begründet keinen diesbezüglichen Verdacht. Das Grundstück befindet sich in einem, seit den 1950er-Jahren bestehenden Wohngebiet. Eine frühere gewerbliche oder industrielle Nutzung ist nicht bekannt und ließ sich anhand der vorhandenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme nicht erkennen. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder altlastverdächtige Sachverhalte haben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Ein belastbarer Ausschluss von Altlasten ist ohne fachgutachterliche Untersuchung (z. B. orientierende Bodenuntersuchung) jedoch grundsätzlich nicht möglich. Mangels konkreter Hinweise auf Risiken wurde für die Wertermittlung typisierend von einer unauffälligen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

Überbauungen

Keine Überbauung der Grundstücksgrenzen ersichtlich.

Denkmalschutz

./.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

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

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Dachgeschossausbau sowie einer Einzelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde ca. 1957 in Massivbauweise errichtet und entspricht in seiner architektonischen Konzeption der Wohnhausarchitektur der 1950er-Jahre.



Ansicht von Süd-osten



Ansicht von Süden



Ansicht von osten



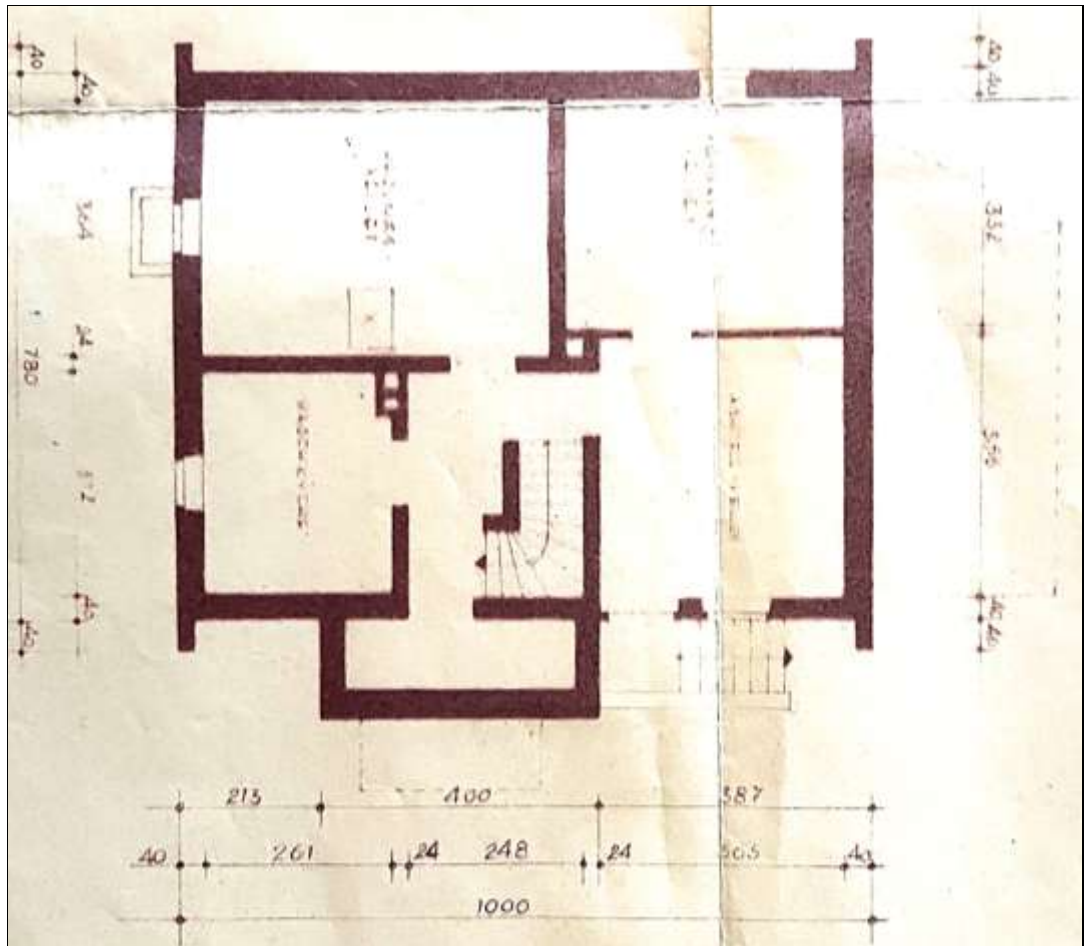
Ansicht von Nord-Westen

4.2 Nutzung

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Der Hauseingang befindet sich an der nord-östlichen Gebäudeseite. Die funktionale Gliederung des Gebäudes stellt sich wie folgt dar:

Kellergeschoss:

Flur, Heizraum, Kellerräume, Waschküche mit Dusche und Waschbecken, Ausgang zum Garten



Grundriss Kellergeschoss aus der Bauakte



Flur



Waschküche



Waschküche



Flur



Kellerraum



Kellerraum



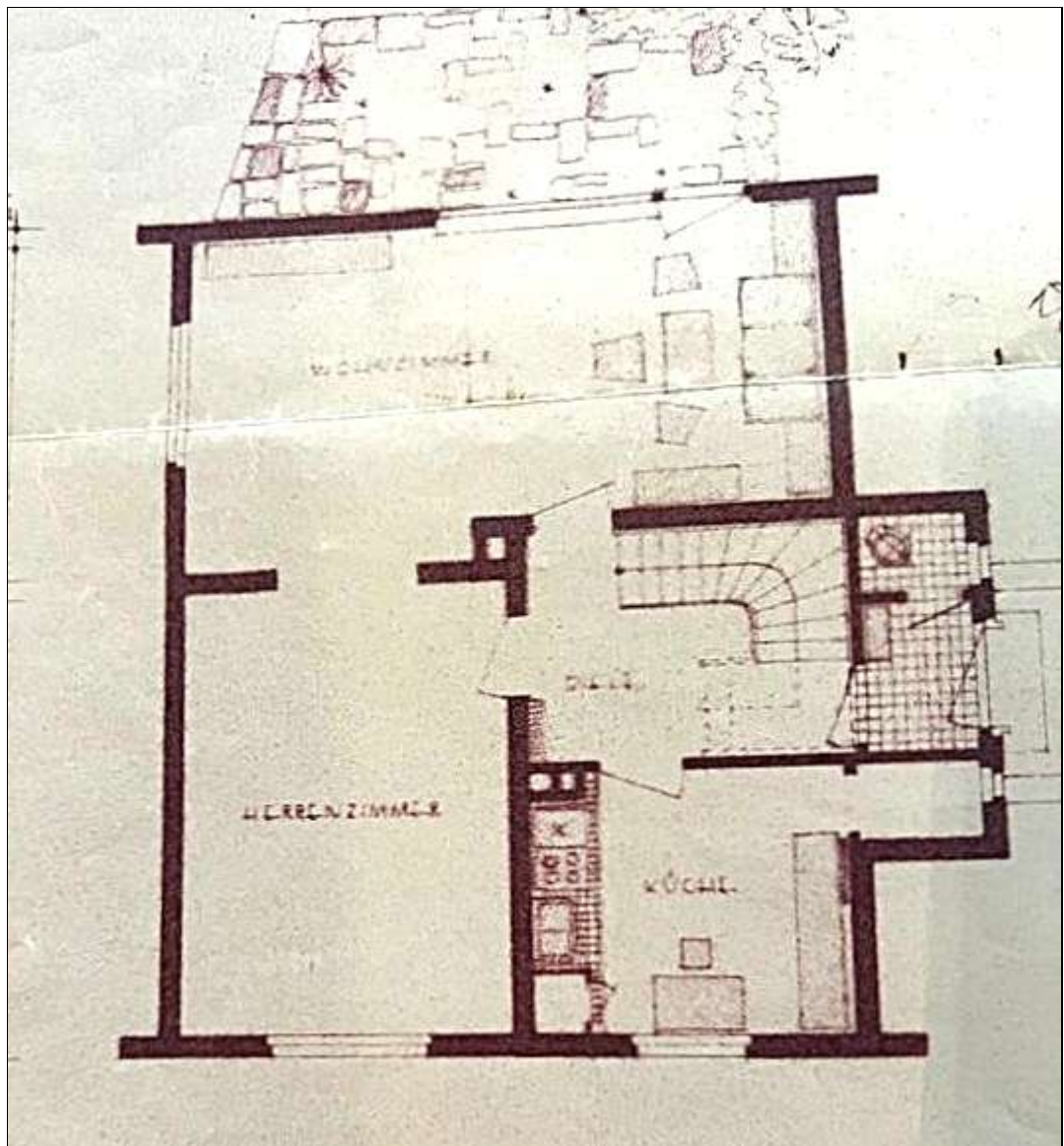
Flur



Heizraum

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste-WC, Flur, Treppenhaus, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Terrasse



Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte



Hauseingang



Eingangsbereich EG



Gäste-WC



Flur/ Treppenhaus



Wohn/ Esszimmer



Wohn/ Esszimmer



Wohn/ Esszimmer



Wohn/ Esszimmer



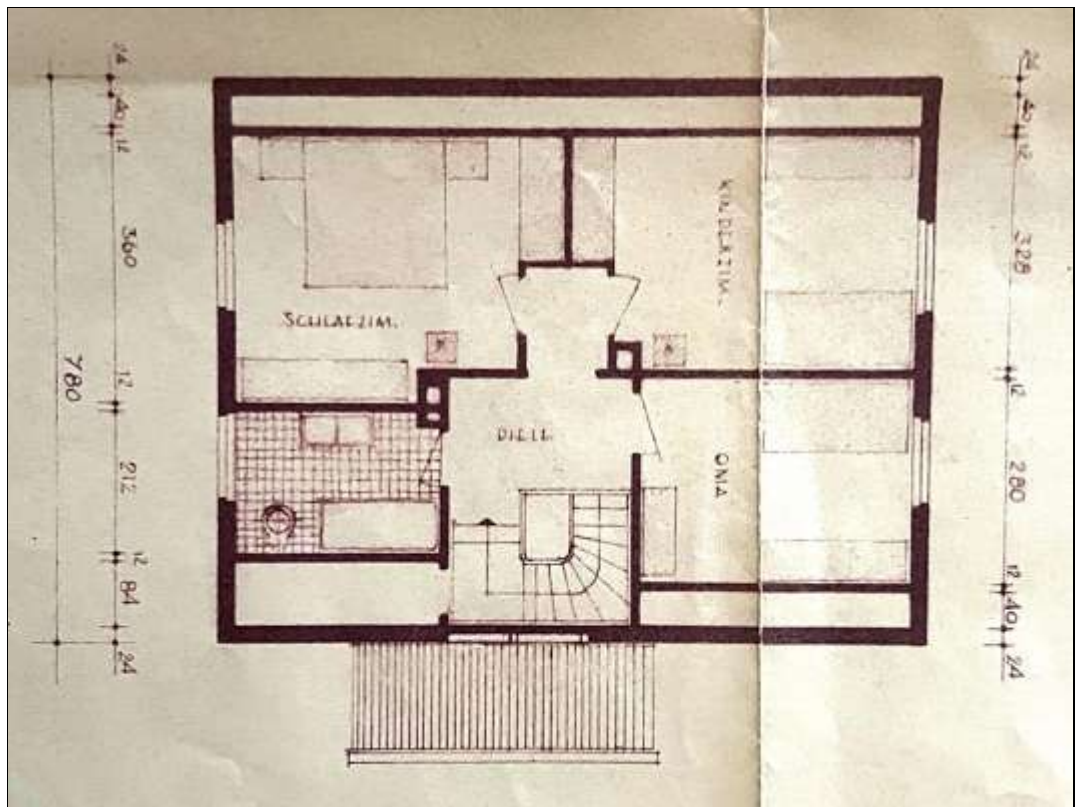
Küche



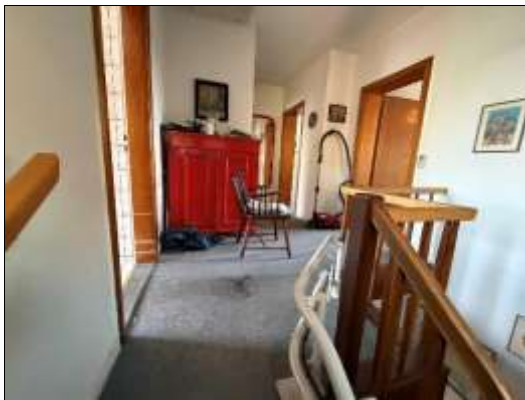
Treppenhaus, Flur

Dachgeschoss:

Flur, drei Schlafzimmer, Badezimmer



Grundriss Dachgeschoss aus der Bauakte



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Treppenhaus DG

Baujahr

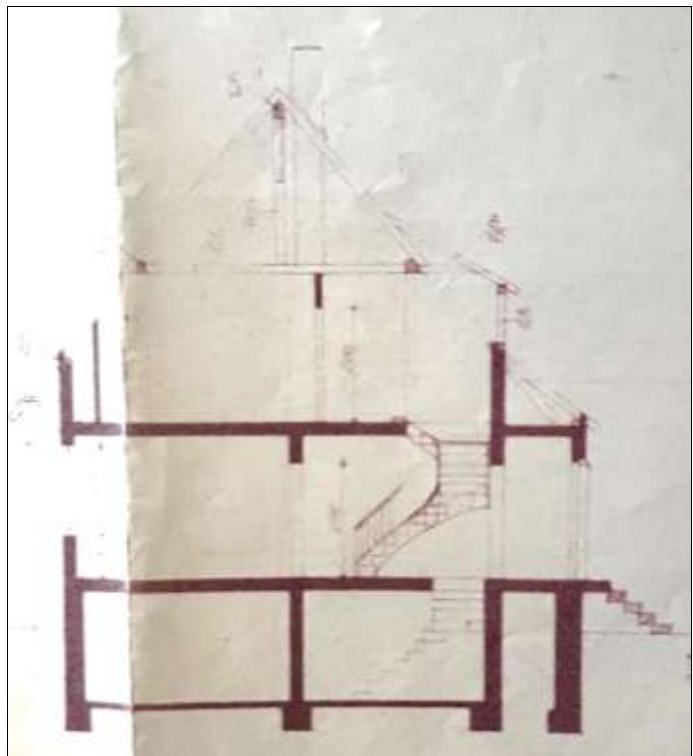
Wohnhaus: ca. 1957
Garage: ca. 1963

Modernisierungen

Laut Auskunft:
1978: Bad Sanierung
1994: Heizungserneuerung

Anzahl der Geschosse

I+DG



Schnitt aus der Bauakte

Bauzahlen

Die erforderlichen Brutto-Grundflächen (BGF) wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Eine Flächen-Berechnung war auf den Ursprungsplänen abgebildet. Demnach beträgt sie ca. 111 m². Unter Berücksichtigung der Terrassenflächen, kann von einer Wohnfläche mit ca. 120 m² ausgegangen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauzahlen nicht durch örtliches Aufmaß überprüft wurden. Maßabweichungen sind deshalb nicht auszuschließen.

4.3 Baubeschreibung

Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken	Betondecken
Treppen	EG-DG: Holz mit Holzgeländer; Treppenlift EG-KG: Beton mit Fliesenbelag Außentreppen: ohne Belag



Eingangs Treppe



Kelleraußentreppe

Fassaden	Verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgaube
Dachdeckung	Falzziegel
Entwässerung	Außenliegende Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.4 Ausbau

Gebäudeeingang

Hauseingangstür in Holzausführung mit Glaseinsatz

Fenster

Teils doppelt-verglaste Holzfenster neueren Datums; teils Holzfenster aus dem Ursprungs-Baujahr (bspw. im Wohnzimmer zur Terrasse); Holz-Klappläden



Fenster EG



Fenster EG

Türen

Holz und Holzfertigtüren; teils mit Glasausschnitt

Bodenbeläge

Holzparkett, Fliesen

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel.

Heizung

Gas-Zentralheizung (1994)

Sanitärinstallation

Kellergeschoss:
Dusche und Waschbecken in der Waschküche
Erdgeschoss:
Gäste-WC mit 1 WC, 1 Waschbecken
Dachgeschoss:
Badezimmer mit: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Badewanne, 1 dusche

Elektroinstallation

Standardinstallation gemäß Bauzeit; ausreichende Grundausstattung an Lichtauslässen und Steckdosen, ohne ersichtliche Modernisierung.

Aufzug

./.

Zubehör

./.

Außenanlagen

Alle Zufahrts-, Fuß- und Wegeflächen mit Betonplattenbelag. Rasenflächen mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs



Vorgarten



Vorgarten



Fußweg zum Hauseingang



Fußweg zum rückwärtigen Grundstücksteil



Garten



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



Garten



Garten



Zufahrt von der Garage zur Straße



Treppe von der Garage zur Terrasse

Einfriedung

Gebäudekanten, Zaun, Tor

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher in und vor der Garage vorhanden

Garage

Einzelgarage mit leicht geneigtem Flachdach mit Well-AZ Deckung; angrenzend an Garage des Nachbargrundstücks



Garagenzufahrt



Garage



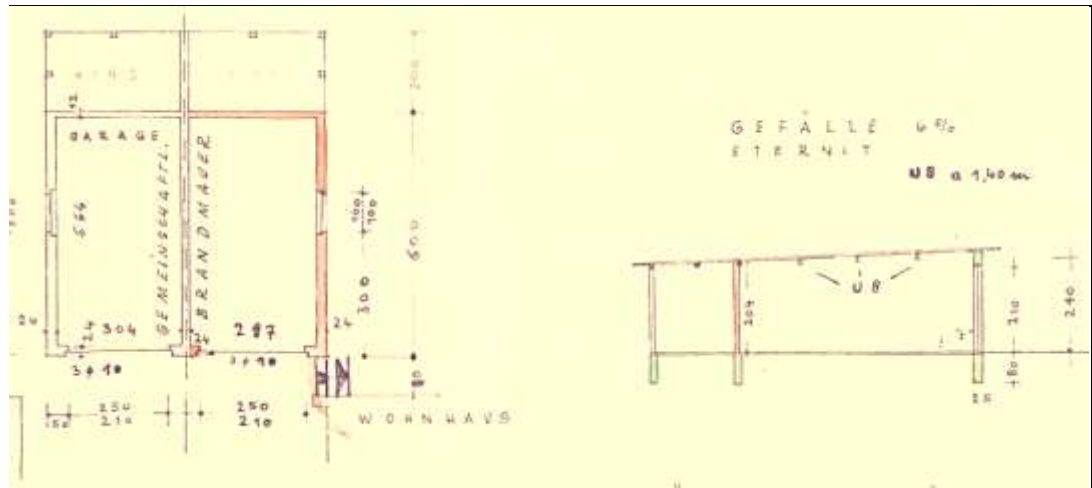
Garage



Blick auf das Garagendach



Ansicht aus der Bauakte



Grundriss und schnitt aus der Bauakte

4.5 Energetische Eigenschaften

Allgemein:

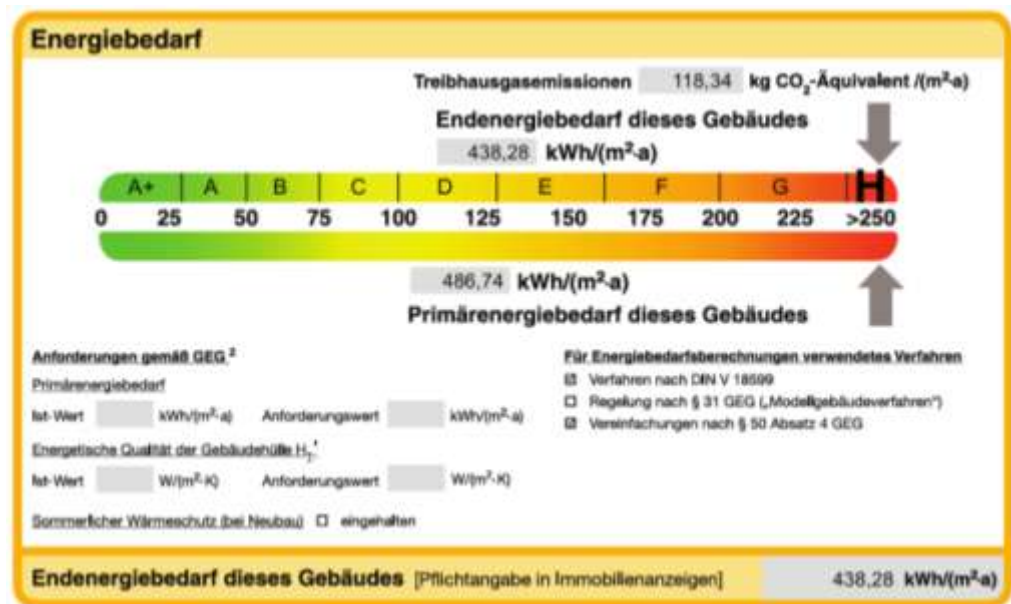
In Deutschland ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) – inzwischen weitgehend durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst – für folgende Gebäude erforderlich:

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

Ausnahmen:

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

Für das Objekt liegt ein Energieausweis gem. §§ 79 ff. der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 19.10.2023 vor.



Einstufung anhand der gegebenen Werte:

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

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

Beurteilung:

Die energetische Beurteilung des Bewertungsobjekts erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Energiebedarfsausweises gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), ausgestellt am 28.08.2025 und gültig bis 27.08.2035

Das Gebäude wurde im Jahr 1957 errichtet. Als Wärmeerzeuger ist eine Gasheizungsanlage (Erdgas/Flüssiggas) angegeben, deren Baujahr auf 1994 datiert. Erneuerbare Energien werden weder zur Heizungs- noch zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fensterlüftung; eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist nicht vorhanden.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt 438,28 kWh/(m²·a) und liegt damit deutlich oberhalb der Vergleichswerte für Wohngebäude. Der Primärenergiebedarf wird mit 486,74 kWh/(m²·a) ausgewiesen. Die energetische Einstufung erfolgt in die Energieeffizienzklasse H, was auf einen sehr niedrigen energetischen Standard hinweist. Die berechneten Treibhausgasemissionen betragen 118,34 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a).

Aus energetischer Sicht ist das Gebäude damit als deutlich energetisch unterdurchschnittlich einzustufen. Der hohe Energiebedarf ist insbesondere auf das Baualter des Gebäudes, den fehlenden zeitgemäßen Wärmeschutz der Gebäudehülle sowie die veraltete Heizungsanlage zurückzuführen. Der Energieausweis enthält mehrere Modernisierungsempfehlungen, u. a. zur Verbesserung der Dämmung von Dach-, Außenbauteilen und Kellerdecke, zum Austausch der Fenster sowie zur umfassenden Modernisierung der Heizungsanlage.

Insgesamt bestätigt der Energieausweis einen erheblichen energetischen Modernisierungsbedarf. Der energetische Zustand stellt damit einen wertrelevanten Gesichtspunkt dar, der im Rahmen der Wertermittlung nicht durch konkrete Maßnahmen berücksichtigt wird, sondern typisierend im Gebäudewert und der angesetzten Restnutzungsdauer zum Ausdruck kommt.

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021)

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

4.7 Baumängel/Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine offensichtlichen, akuten Baumängel oder strukturellen Bauschäden festgestellt werden, die die Standsicherheit oder die unmittelbare Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes wesentlich beeinträchtigen würden. Die erkennbaren altersbedingten Abnutzungen an Oberflächen, Installationen und Bauteilen sind dem Baujahr entsprechend und stellen keinen Baumangel im technischen Sinne dar, sondern reflektieren einen allgemeinen Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf.

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

4.8 Modernisierung

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

4.9 Qualifizierung des Modernisierungsbedarfs

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

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

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

4.10 Baulicher Zustand

1. Fassadenputz / Außenwandflächen

- An mehreren Fassadenbereichen ist ein stark verwitterter und teilweise abgeplatzter Außenputz erkennbar.
- Insbesondere im Sockelbereich zeigen sich großflächige Putzabplatzungen, Fehlstellen sowie unterschiedliche Putzschichten, was auf langjährige Feuchtebelastung hindeutet.
- Der verbleibende Putz weist Rissbildungen, Abplatzungen und ungleiche Oberflächen auf.
- Teilweise sind Ausbesserungsstellen sichtbar, die nicht fachgerecht ausgeführt erscheinen und keine homogene Oberfläche bilden.
- Insgesamt vermittelt die Fassade einen deutlich vernachlässigten Erhaltungszustand.
- An mehreren Wandflächen sind durchgehende, teils vertikale, teils horizontale Rissbildungen im Außenputz erkennbar.

- Die Risse verlaufen stellenweise über größere Wandabschnitte und sind nicht nur oberflächlich, sondern zeichnen sich deutlich im Putzgefüge ab.
- Zusätzlich zeigen sich Hohllagen und Abplatzungen, bei denen der Oberputz bereits fehlt und der Unterputz freiliegt.
- Die Schadensbilder sprechen für materialbedingte Alterung sowie mangelnde Haftung des Putzsystems.



2. Sockelzone / Feuchteschäden

- Im erdnahen Bereich sind ausgeprägte Feuchte- und Abwitterungsspuren festzustellen.
- Die Schadensbilder (Putzablösungen, Verfärbungen, Moos-/Algenbewuchs) deuten auf aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Spritzwasserbelastung hin.
- Eine funktionierende Sockelabdichtung ist anhand der Fotos nicht erkennbar.
- Der Sockelzustand ist als mangelhaft zu beurteilen.





3. Dachüberstände, Traufe und Entwässerung

- Die Dachüberstände und Traufbereiche zeigen starke Verschmutzungen, Verfärbungen und Anhaftungen, was auf unzureichende Ableitung von Niederschlagswasser schließen lässt.
- Die Fallrohre wirken altersbedingt, teilweise verwittert und korrodiert, insbesondere im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Rohrmaterialien.
- An den Anschlussstellen der Dachentwässerung sind Undichtigkeiten bzw. langjährige Feuchtebelastungen wahrscheinlich.
- Insgesamt besteht ein Instandhaltungsrückstau im Bereich der Dachentwässerung.



4. Fensterläden / Holzbauteile

- Die vorhandenen hölzernen Fensterläden befinden sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand:
 - starke Abplatzungen der Beschichtung
 - offene Holzfasern, Verwitterung und teilweise Holzschäden
 - ungleichmäßige, mehrfach überstrichene Oberflächen
- Eine funktionstüchtige Schutzwirkung der Beschichtung ist nicht mehr gegeben.
- Die Fensterläden sind als sanierungsbedürftig bis wirtschaftlich verbraucht einzustufen.

- Die Rollläden zeigen stark abgewitterte Oberflächen, Abplatzungen der Beschichtung sowie Verfärbungen.
- Teilweise ist Blankholz bzw. stark angegriffenes Holzmaterial sichtbar.
- Die Rollläden sind funktional und optisch deutlich überaltert.
- Der Zustand entspricht einem hohen Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf.



5. Metallbauteile (Tor, Geländer, Beschläge)

- Das Metalltor sowie die zugehörigen Beschläge weisen Korrosionsschäden (Rost) und deutliche Abwitterung auf.
- Der vorhandene Anstrich ist nicht mehr schützend wirksam.
- Es bestehen Substanz- und Funktionsbeeinträchtigungen, langfristig ist eine Erneuerung oder umfangreiche Instandsetzung erforderlich.



6. Außenanlagen / Bewuchs

- Die Außenanlagen sind ungepflegt, mit starkem Bewuchs unmittelbar an der Fassade.
- Der Bewuchs begünstigt Feuchteansammlungen an der Gebäudehülle und wirkt sich zusätzlich negativ auf den Fassadenzustand aus.
- Eine regelmäßige Pflege und Freihaltung der Wandflächen ist offensichtlich unterblieben.

7. Terrassen- / Podestflächen

- Die befestigten Außenflächen (Terrasse/Podest) sind stark verschmutzt und vermoost.
- Es zeigen sich grünliche Algen- und Moosbeläge, die auf dauerhafte Feuchte und unzureichende Entwässerung hindeuten.
- Teilweise sind unebene Plattenlagen, offene Fugen und Verschiebungen erkennbar.
- Die Nutzbarkeit ist eingeschränkt, zudem besteht erhöhte Rutschgefahr.



8. Außentreppe

- Die Außentreppe weist starke Verschmutzungen, Moosbewuchs und Feuchtebelastungen auf.
- Die Trittflächen sind ungleichmäßig abgewittert.
- Eine regelmäßige Reinigung oder Instandhaltung ist offensichtlich unterblieben.



9. Allgemeiner Pflegezustand der Außenanlagen

- Die Außenanlagen wirken ungepflegt und verwildert.

- Wege, Randbereiche und Grünflächen sind nicht instandgehalten, Bewuchs dringt bis an Baukörper und befestigte Flächen heran.
- Dies verstärkt die baulichen Mängel an Fassade, Sockel und Außenflächen zusätzlich.

Innenausbau / Oberflächen

- Die Bodenbeläge (Fliesen, Teppichböden, Parkett) sind deutlich abgenutzt, teilweise verschmutzt und entsprechen überwiegend dem Ausführungs- bzw. Modernisierungsstand vergangener Jahrzehnte.
- Wand- und Deckenoberflächen zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren, Verfärbungen sowie einen insgesamt nicht mehr marktgerechten Zustand.
- Die Innentüren und Zargen sind überwiegend original bzw. älteren Datums, mit sichtbaren Abnutzungen an Oberflächen und Beschlägen.

Sanitärräume

- Das Badezimmer sowie das separate WC sind in Ausstattung, Farbgebung und technischer Ausführung offensichtlich überaltert.
- Sanitärobjekte, Armaturen, Fliesenformate und -design entsprechen nicht mehr heutigen Wohnstandards.
- Teilweise sind beengte Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit sowie eine insgesamt funktional eingeschränkte Nutzung festzustellen.
- Aus heutiger Marktsicht besteht ein vollständiger Erneuerungsbedarf der Sanitärräume.

Küche

- Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet.
- Möblierung, Elektrogeräte sowie Oberflächen befinden sich in einem stark gebrauchten Zustand und entsprechen nicht mehr aktuellen technischen oder optischen Anforderungen.
- Eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterverwendung ist aus Marktsicht nicht gegeben.

Fenster, Heizung, technische Ausstattung (sichtbarer Eindruck)

- Die Fenster wirken überwiegend baualtersbedingt bzw. älteren Modernisierungsstands; energetische Anforderungen werden erkennbar nicht erfüllt.
- Die Heizkörper sind sichtbar älterer Bauart.
- Der sehr schlechte energetische Zustand wird durch den vorliegenden Energieausweis (Effizienzklasse H) zusätzlich bestätigt.
- Eine zeitgemäße technische Gebäudeausstattung ist nicht vorhanden.

Grundriss / Nutzungskonzept

- Der Grundriss entspricht in weiten Teilen dem Planungsverständnis der 1950er Jahre.
- Raumzuschnitte, Verkehrsflächen und Sanitäraufteilung sind aus heutiger Sicht nur eingeschränkt marktgerecht.
- Eine Anpassung an moderne Wohnansprüche wäre nur durch umfangreiche bauliche Eingriffe möglich.

Gesamtwürdigung Innenbereich

Die vorhandene Ausstattung und der Ausbauzustand sind wirtschaftlich überaltert und erfüllen weder aktuelle technische noch marktübliche Wohnstandards. Eine Weiterverwendung der Innenausstattung ohne grundlegende Erneuerung ist aus Sicht des Immobilienmarktes nicht realistisch. Umfang, Kosten und Ausführungsqualität möglicher Sanierungsmaßnahmen wären stark nutzer- und konzeptabhängig.

Abschließende Beurteilung

Insgesamt vermittelt das Gebäude einen stark vernachlässigten Gesamteindruck, der dem ursprünglichen Baujahr entspricht und erkennen lässt, dass seit Jahrzehnten keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Gutachtliche Einordnung

Vor diesem Hintergrund wird das Gebäude:

- im vorhandenen baulichen Bestand bewertet,
- ohne Ansatz von Modernisierungs- oder Sanierungskosten,
- mit dem klaren Hinweis, dass das Objekt je nach Erwerberperspektive auch als Abbruchobjekt betrachtet werden kann. Der Bodenwert prägt den Verkehrswert maßgeblich.

4.11 Barrierefreiheit

Eine Verpflichtung zur barrierefreien Herstellung von Bestandsgebäuden besteht grundsätzlich nicht. Maßgeblich sind die Anforderungen der DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) sowie – abhängig vom Bauvorhaben – landesrechtliche Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Diese Vorgaben kommen jedoch vorrangig bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten zur Anwendung. Für das vorhandene, aus dem Jahr 1963 stammende Gebäude ergeben sich hieraus keine nachträglichen gesetzlichen Anforderungen. Im Ist-Zustand erfüllt das Gebäude jedoch nicht die Merkmale eines barrierefreien Wohnens nach DIN 18040-2. Wesentliche Einschränkungen bestehen insbesondere durch:

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

Aufgrund der baulichen Grundkonzeption mit Unterkellerung wäre eine Schaffung umfassender Barrierefreiheit nur durch tiefgreifende bauliche Eingriffe realisierbar (z. B. Einbau eines Aufzugs, grundlegende Neuorganisation der Grundrisse, umfassende Badmodernisierung). Dies würde den Rahmen üblicher Modernisierungsmaßnahmen überschreiten und ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die fehlende Barrierefreiheit stellt unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten und des Baualters keinen eigenständigen wertmindernden Faktor dar, da sie bei Wohngebäuden dieser Baualtersklasse marktüblich ist.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

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

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

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

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

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

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

5.3.2 Ertragswertverfahren

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

5.3.3 Vergleichswertverfahren

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

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

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein seit mehreren Jahren leerstehendes Einfamilienhaus. Das Gebäude befindet sich aufgrund seines Baualters sowie des über einen längeren Zeitraum aufgelaufenen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstaus in einem baulich und energetisch deutlich erneuerungsbedürftigen Zustand. Der bestehende Instandhaltungsstau ist maßgeblich auf den beschriebenen baulichen Zustand der tragenden und ausbauenden Bauteile sowie auf den unzureichenden energetischen Standard zurückzuführen. In dem vorhandenen Zustand ist das Gebäude weder zeitgemäß nutzbar noch marktüblich vermietbar.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird daher das Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV 2021 angewendet. Dieses Verfahren ist geeignet, den Wert des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Herstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des erheblichen baulichen und energetischen Erneuerungsbedarfs sachgerecht abzubilden. Das Vergleichswertverfahren kommt mangels hinreichend vergleichbarer Objekte nicht in Betracht. Das Ertragswertverfahren findet ebenfalls keine Anwendung, da nachhaltig erzielbare Erträge aufgrund des bestehenden Instandhaltungsstaus und der fehlenden Vermietbarkeit nicht vorliegen. Zudem führt der hohe Bodenwertanteil zu einer im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bodenwertverzinsung, die eine belastbare Wertableitung verhindert. Der Verkehrswert wird somit ausschließlich auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 3. Quartal 2025 (vorläufig)

+ 3,3 % zum Vorjahresquartal
+ 1,0 % zum Vorquartal

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 3. Quartal 2025 im Durchschnitt um rund 3,3 % gegenüber dem 3. Quartal 2024 gestiegen. Damit setzten sich die Preissteigerungen zum vierten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal fort, nachdem die Preise zuvor seit dem 4. Quartal 2022 rückläufig bzw. stagnierend gewesen waren.

Gegenüber dem 2. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025 um etwa 1,0 %. Die Entwicklung deutet auf eine fortschreitende Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes hin, wobei regionale Unterschiede weiterhin bestehen.

Preisentwicklungen nach Objektarten

Im 3. Quartal 2025 lagen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen in den meisten Regionen Deutschlands über dem jeweiligen Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung verlief insgesamt moderat, jedoch mit einer überwiegend positiven Tendenz.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 470 vom 23.12.2025

6.2 Allgemeiner Immobilienmarkt (Deutschland)

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt 2025 eine gemischte Entwicklung:

Positive Tendenzen:

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

Negative Tendenzen:

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

6.3 Beurteilung des Immobilienmarkts zum Wertermittlungstichtag

6.3.1 Region Rhein-Main

Die Region Rhein-Main zählt zu den wirtschaftlich stärksten und am stärksten nachgefragten Metropolräumen Deutschlands. Geprägt wird sie durch die zentrale Lage im europäischen Wirtschaftsraum, den internationalen Flughafen Frankfurt/Main, die hohe Arbeitsplatzdichte sowie die überdurchschnittliche Kaufkraft und Verkehrsanbindung. Der Landkreis Offenbach, zu dem auch die Stadt Dreieich gehört, profitiert in hohem Maße von der Nähe zur Finanz- und Dienstleistungsmetropole Frankfurt am Main. Der regionale Immobilienmarkt zeigt seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in den verkehrsgünstig gelegenen und infrastrukturell gut angebundenen Kommunen südlich von Frankfurt. Die Stadt Dreieich ist dabei aufgrund ihrer guten Wohn- und Lebensqualität, der Nähe zu Frankfurt, Offenbach und dem Flughafen sowie der günstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz (A3, A5, B486) ein bevorzugter Wohnstandort im mittleren bis gehobenen Marktsegment.

6.3.2 Immobilienmarkt Groß-Gerau

Groß-Gerau profitiert von seiner zentralen Lage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie von der guten verkehrlichen Anbindung an Frankfurt am Main, Darmstadt und den Flughafen Frankfurt. Die Nähe zu überregionalen Verkehrsknotenpunkten und die ausgebauten Infrastruktur sichern eine grundsätzlich stabile Wohnraumnachfrage.

6.3.3 Nachfrage- und Angebotslage

Die Nachfrage nach Wohneigentum in Groß-Gerau ist weiterhin solide, getragen durch die Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Arbeits- und Wirtschaftszentren. Der Markt wird sowohl von Eigennutzern als auch von Kapitalanlegern geprägt, wobei Kaufentscheidungen zunehmend selektiv getroffen werden. Der Immobilienmarkt zeigt eine insgesamt stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen in gefragten Wohnlagen und weitgehend gleichbleibenden Preisen in durchschnittlichen Lagen. Die Nachfrage richtet sich zunehmend auf modernisierte bzw. energetisch zeitgemäß ausgestattete Objekte. Immobilien mit erheblichem Sanierungs- oder Instandhaltungstau sind weiterhin grundsätzlich nachgefragt, jedoch nur unter deutlich erhöhter Preis- und Risikoabwägung seitens potenzieller Erwerber. Insgesamt ist ein differenziertes Marktgeschehen festzustellen, bei dem Lagequalität und baulicher Zustand eine zentrale Rolle spielen.

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV21)**7.1 Allgemeines**

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

7.2 Vergleichspreise

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

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

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

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Groß-Gerau
Gemarkung	Groß-Gerau
Zonaler Bodenrichtwert	675 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	260003
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Quelle: borisHessen.de

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen

ImmoWertV 2021 (§ 9 und § 26 Abs. 2)

Abweichungen vom Bodenrichtwert können erforderlich sein, wenn die spezifischen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks nicht mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen.

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück

1. Lage und Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der für Wohnbauflächen ausgewiesenen Bodenrichtwertzone in der Stadt Groß-Gerau. Die Lage ist geprägt durch eine überwiegend wohnbauliche Nutzung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinsichtlich Wohnumfeld, Erreichbarkeit, Immissionsbelastung und infrastruktureller Anbindung entspricht das Grundstück dem typischen Charakter der Bodenrichtwertzone. Besondere lagebedingte Vor- oder Nachteile sind nicht festzustellen. Eine lagebedingte Abweichung vom Bodenrichtwert ist daher nicht gegeben.

2. Erschließungszustand:

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sowie die verkehrliche Erschließung über das öffentliche Straßennetz sind vorhanden. Der Erschließungszustand entspricht den Annahmen der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

3. Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße:

Die Grundstücksfläche von 751 m² sowie der Zuschnitt sind für die umliegende Wohnbebauung typisch. Weder eine außergewöhnlich geringe noch eine überdurchschnittlich große Grundstücksfläche liegt vor. Auch die Grundstücksform ist regelmäßig und gut bebaubar. Eine wertrelevante Abweichung vom Bodenrichtwert aufgrund von Größe oder Zuschnitt ist nicht festzustellen.

4. Bodenbeschaffenheit:

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

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Grundstück ist baureifes Land im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB und orientiert sich an der prägenden Nachbarbebauung. Die zulässige Nutzung entspricht der für die Bodenrichtwertzone typischen Wohnnutzung. Einschränkungen oder Erweiterungen des baulichen Nutzungsmaßes, die über das zonentypische Maß hinausgehen, sind nicht erkennbar. Eine Abweichung vom Bodenrichtwert ergibt sich hieraus nicht.

6. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

7. Besondere rechtliche Belastungen

Im Grundbuch sind keine außergewöhnlichen Belastungen ersichtlich, die den Bodenwert über das übliche Maß hinaus mindern würden. Der bestehende Gebäudebestand (einschließlich etwaiger denkmalrechtlicher Aspekte) wirkt sich primär auf den Gebäudewert aus. Eine unmittelbare wertmindernde Abweichung vom zonalen Bodenrichtwert ist hieraus nicht abzuleiten.

8. Marktbedingungen/ Stichtagsbezug

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Wesentliche marktbedingte Veränderungen zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag 09.12.2025, die eine belastbare zeitliche Fortschreibung oder Anpassung erfordern würden, sind für den örtlichen Teilmarkt nicht nachweisbar. Mangels geeigneter, spezifischer Index- oder Fortschreibungsfaktoren wird auf eine Stichtagsanpassung verzichtet.

9. Umfeld- und Entwicklungsperspektiven

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

Zusammenfassende Würdigung

In der Gesamtschau ergeben sich keine wertrelevanten Abweichungen zwischen den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks und den Annahmen der zugrunde gelegten Bodenrichtwertzone. Der veröffentlichte zonale Bodenrichtwert in Höhe von 675 €/m² wird daher ohne Zu- oder Abschläge angesetzt.

7.5 Bodenwert

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Nr. 209 Bodenrichtwert: 675,00 EUR/m²
Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2024

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. Nr. 209	751	675,00					Ja	506.925

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

8.1 Bewertungsansatz / Methodische Festlegung

Bewertung im Bestand – ohne Ansatz von Modernisierungsmaßnahmen

Die Bewertung des Einfamilienhauses erfolgt im vorhandenen baulichen Zustand (Bestandsbewertung). Ein Ansatz fiktiver oder pauschaler Modernisierungsmaßnahmen wird bewusst nicht vorgenommen.

Begründung:

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist – wie unter dem Kapitel „*Baulicher Zustand / Mängel*“ ausführlich dargestellt – durch einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau geprägt. Umfang und Qualität möglicher Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen würden stark vom individuellen Nutzungskonzept, vom Ausstattungsanspruch sowie von der wirtschaftlichen Zielsetzung eines Erwerbers abhängen und sind daher nicht objektivierbar. Ein pauschaler Abzug oder Zuschlag für Modernisierungen würde zu einer spekulativen Verzerrung des Verkehrswerts führen und widerspräche dem Grundsatz der Marktneutralität. Die Wertermittlung erfolgt daher konsequent auf Grundlage des vorhandenen Zustands, ohne Unterstellung zukünftiger Investitionen.

Hinweis auf Abrissreife / Alternativnutzung

Aufgrund des Alters des Gebäudes (Baujahr 1957), des fehlenden Modernisierungsstands sowie der festgestellten Bauzustandes ist nicht auszuschließen, dass das Gebäude aus Sicht eines potenziellen Erwerbers wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll instand zu setzen ist. Je nach individueller Kalkulation kann das Objekt daher auch als Abbruchobjekt mit anschließender Neubebauung betrachtet werden. Diese Einschätzung liegt innerhalb der Bandbreite markttypischer Erwerberüberlegungen und ist insbesondere vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße und Lage plausibel. Eine abschließende Festlegung als Abbruchobjekt erfolgt jedoch nicht, da dies eine subjektive Investorenentscheidung darstellt.

Zusammenfassende gutachtliche Würdigung

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt:

- im baulichen Bestand,
- ohne Ansatz von Modernisierungen,
- unter Berücksichtigung des erheblichen Instandhaltungsrückstaus,
- mit maßgeblicher Orientierung am Bodenwert.

Diese Vorgehensweise entspricht der tatsächlichen Marktpraxis, da Erwerber den Kaufpreis auf Grundlage des vorhandenen Zustands bilden und individuelle Investitionsentscheidungen nicht normativ vorweggenommen werden dürfen.

8.2 Allgemeines

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

8.2.2 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.

- 8.2.3 **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.
- 8.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.
- 8.2.5 **Marktanpassung**
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.
- 8.3 **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**
Normalherstellungskosten
Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).
- 8.4 **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.
- 8.5 **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.
- 8.6 **Baunebenkosten**
Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.
- 8.7 **Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**
Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zeitspanne, über die eine bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt werden kann, beginnend mit ihrer Fertigstellung bis zum Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Sie wird üblicherweise auf Basis von Erfahrungswerten für bestimmte Gebäudetypen festgelegt (z. B. Wohngebäude, Gewerbeimmobilien) und berücksichtigt die typische Lebensdauer unter normalen Nutzungs- und Instandhaltungsbedingungen. In der Praxis orientiert man sich oft an Anhaltspunkten aus der ImmoWertV oder an tabellarischen Werten, wie sie etwa in der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (Tabellen zur Alterswertminderung) oder in der einschlägigen Literatur angegeben sind.

Beispielsweise wird für Wohngebäude häufig eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, kann aber je nach Bauart und Nutzung variieren.

Restnutzungsdauer

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

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

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

8.8 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

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

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

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

Baujahr:	ca. 1957
Wertermittlungsstichtag:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	68 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	12 Jahre
Alterswertminderung linear:	85%

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Heizungsanlage	1994	umfassend
Modernisierung von Bädern	1978	umfassend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	geringfügig - 0 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	12 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	12 Jahr(e)	

8.9 Baumängel-/ Bauschäden, Sanierungsaufwand

Siehe Punkt 4.7 dieses Gutachtens

8.10 Ableitung der HerstellungskostenDie **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschoss:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwei EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,3
Dach		1,0				15	92,8
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,0
Innenwände und -türen		1,0				11	68,0
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,0
Fußböden		1,0				5	30,9
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,7
Heizung		1,0				9	55,7
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,1
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 61

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	619 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	619 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.173 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	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
1 KG	1,00	10,00	7,80		78,00	78,00
1 EG	1,00	1,20	3,50		4,20	4,20
1	1,00	10,00	7,80		78,00	78,00
1 DG	1,00	10,00	5,80		58,00	58,00
1 Dachspitz	1,00	10,00	3,80		38,00	38,00
Summe Wohnhaus						256,20

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)**256,20 m²**

8.11 Sachwertermittlung

8.11.1 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		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1957	80	12	256,20 m² BGF	1.173	17,00	Linear	85,00	52.741
2	Garage	1	1963	60	5	1,00 Stk.	5.688	12,00	Linear	91,67	530

Σ 53.271

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

alterswertgeminderte Herstellungskosten	53.271 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 2.663 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	55.934 EUR
+ Bodenwert	506.925 EUR
vorläufiger Sachwert	562.859 EUR

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

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

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

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Eine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen. Der ermittelte Sachwert wird maßgeblich durch den Bodenwert geprägt. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Wertanteil ist aufgrund des erheblichen Instandhaltungsstaus, des schlechten baulichen und energetischen Zustands sowie der eingeschränkten Nutzbarkeit des Gebäudes nur von untergeordneter Bedeutung. Der Gebäudewert bildet im Wesentlichen lediglich den verbleibenden Substanzwert im Bestand ab.

Marktanpassungsfaktoren nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 setzen eine ausreichende Marktbeobachtung sowie eine Vergleichbarkeit der zugrunde liegenden Objekte voraus. Diese ist vorliegend nicht gegeben. Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seines Zustands, des langjährigen Leerstands und des erheblichen Sanierungsbedarfs eine stark objektspezifische Ausprägung auf, die sich nicht mit typischen, marktgängigen Wohnimmobilien vergleichen lässt. Zudem würde eine pauschale Marktanpassung das Ergebnis verzerren, da der Marktwert des Grundstücks im Wesentlichen bereits durch den angesetzten Bodenwert sachgerecht abgebildet wird. Eine zusätzliche Marktanpassung des Sachwertes würde daher zu keiner realistischeren Annäherung an den Verkehrswert führen. Der Sachwert wird folglich ohne Zu- oder Abschläge aus Marktanpassungsfaktoren angesetzt.

Einordnung zur Marktsituation und Vergleichspreisen

Ergänzend ist festzuhalten, dass die im Markt beobachtbaren Kaufpreise für Einfamilienhäuser in vergleichbaren Lagen von Groß-Gerau teilweise unterhalb des vorliegenden Verkehrswerts liegen. Diese Preisniveaus beziehen sich jedoch überwiegend auf Objekte mit geringerem Bodenwertanteil, abweichenden Grundstückszuschnitten oder einem insgesamt anderen Verhältnis zwischen Gebäude- und Bodenwert.

Das Bewertungsgrundstück weist demgegenüber einen überdurchschnittlich hohen Bodenwert auf, der den Verkehrswert maßgeblich bestimmt. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Wertanteil ist aufgrund des erheblichen Instandhaltungstaus, des schlechten baulichen und energetischen Zustands sowie des langjährigen Leerstands stark reduziert. Der Marktwert des Objekts wird somit primär durch das unbelastete, gut nutzbare Grundstück geprägt.

Ein unmittelbarer Rückschluss von niedrigeren, gebäudebezogenen Vergleichspreisen auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks ist daher nicht sachgerecht. Die beobachteten Marktpreise bestätigen vielmehr die ausgeprägte Bodenwertdominanz des vorliegenden Objekts und sprechen gegen die Anwendung pauschaler Marktanpassungsfaktoren auf den Sachwert.

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

vorläufiger Sachwert	562.859 EUR
Sachwert	562.859 EUR

9. Abschließende Beurteilung

Das Bewertungsobjekt in der Gabelsberger Straße 11 in Groß-Gerau weist zum Wertermittlungstichtag einen erheblichen baulichen und energetischen Instandhaltungsstau auf und ist seit mehreren Jahren leerstehend. Eine marktübliche Nutzung des vorhandenen Gebäudebestands ist unter den gegebenen Umständen nicht gegeben. Der bauliche Bestand besitzt daher lediglich eine untergeordnete wirtschaftliche Relevanz.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird maßgeblich durch den Bodenwert geprägt. Dieser bildet die tatsächlichen Marktgegebenheiten sachgerecht ab und stellt das dominierende Wertbestandteil des Bewertungsobjekts dar. Der im Sachwertverfahren angesetzte Gebäudewert berücksichtigt ausschließlich die verbleibende Restsubstanz unter Ansatz einer entsprechend reduzierten Restnutzungsdauer und ohne Zuschläge aus Markterwartungen oder Nutzungsperspektiven.

Eine Marktanpassung des ermittelten Sachwerts ist nicht angezeigt. Aufgrund des Objektzustands, des Leerstands sowie der fehlenden unmittelbaren Vergleichbarkeit mit marktüblichen Wohnimmobilien lassen sich keine belastbaren Marktfaktoren ableiten, die eine Zu- oder Abschlagsbildung rechtfertigen würden. Der ermittelte Sachwert ist daher als wertneutral und konservativ einzustufen.

Der festgestellte Verkehrswert berücksichtigt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in angemessener Weise und bildet die wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag nachvollziehbar, zurückhaltend und ohne spekulative Annahmen ab.

10. Verkehrswert**10.1 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.

10.2 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.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Groß-Gerau, Gabelsbergerstraße 11, Flst. Nr. 209 mit 751m², geschätzt auf:

563.000.- €

(Fünfhundert Dreihundsechzig Tausend Euro)

Frankfurt, den 29. Dezember 2025

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

