

Aktenzeichen: 7 K 27/25

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Langen (Hessen)**

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**  
 Objektart: Einfamilienhaus  
 mit Carport  
 Anschrift: An der Hühnerhecke 11  
 D-63322 Rödermark  
 Qualitätsstichtag: 6. Januar 2026  
 Wertermittlungsstichtag: 6. Januar 2026  
 besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 06.01.2026

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 06.01.2026
Sachwert	447.000 €
Ertragswert	447.000 €
Vergleichswert	434.000 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>447.000 €</b>

Frankfurt am Main, den 02.02.2026

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

**b.v.s.**  
Sachverständige

Mitglied im Landesverband  
Hessen  
öffentlich bestellbar und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

**izert**

Immobilien Gutachter  
Real Estate Valuer  
**HypZert F**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse

## Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

## Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Langen (Hessen) in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 7 K 27/25 vom 02.12.2025
- Grundbuchauszug Blatt 4820 vom 04.09.2025 des Grundbuchs von Ober-Roden / Amtsgericht Langen (Hessen)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.09.2025

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse des Architekten Josef Fluck über Unter- und Erdgeschoss vom 19.11.2010
- Berechnung des umbauten Raumes vom 28.07.2010
- Berechnung der Wohnfläche vom 29.07.2010
- Baubeschreibung zum Stand 28.07.2010
- Mitteilung über das genehmigungsfreie Vorhaben gemäß §§ 55, 56 HBO vom 28.07.2010
- Bestätigung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens mit Aktenzeichen 2010/110 der Gemeinde Rödermark vom 03.08.2010
- Bestätigung des Eingangs der Bauanzeige bei der Kreisverwaltung Offenbach vom 05.08.2010
- Anzeige des Baubeginns mit Aktenzeichen 63-03223-10-34 vom 25.11.2010
- Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus mit Aktenzeichen 63-03086-10-34-F56 vom 28.02.2012
- Anzeige der vorzeitigen Nutzungsaufnahme vom 25./26.07.2012
- Anzeige der abschließenden Fertigstellung vom 23.10.2012
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 08.12.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 26.01.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.01.2026

## Übersicht

### Einfamilienhaus

Baujahr ca.	2012
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	2012
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	56

Grundstücksgröße rd.	400 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd.	354 m <sup>2</sup>
GRZ	0,30
GFZ	0,30

Wohnfläche ca.	100,12 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

### Sachwertermittlung

Baukostenindex	190,7
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	408.000 €
Bodenwert	250.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	658.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.000 €
Marktanpassung	-131.600 €
Sachwert des Grundstücks	447.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.465 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	17.720 €	
Verwaltungskosten p.a.	406 €	2,29 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.508 €	8,51 %
Mietausfallwagnis p.a.	354 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.268 €	12,80 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	22,65 €/m <sup>2</sup>	
Reinertrag p.a.	15.452 €	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	29,96	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	526.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-79.000 €	
Ertragswert rd.	447.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.465 €/m <sup>2</sup>	

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	513.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	434.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.335 €/m <sup>2</sup>

### Verkehrswert

**447.000 €**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 02.12.2025 mit dem Aktenzeichen 7 K 27/25 für das Amtsgericht Langen (Hessen) als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus mit Carport in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 06.01.2026 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 06.01.2026 statt. Das Betreten des Bewertungsgrundstücks war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Eigentümers nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 06.01.2026 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 06.01.2026 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 06.01.2026 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Der Eigentümer hat an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen. Das Bewertungsgrundstück konnte dadurch nicht betreten werden. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 04.09.2025 (letzte Änderung vom 01.09.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Langen (Hessen)  
**Grundbuch von:** Ober-Roden  
**Blatt:** 4820

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Ober-Roden	10	303/1	Gebäude- und Freifläche, An der Hühnerhecke 11	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					400 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 4:

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 5 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 4  
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3  
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 27/25); eingetragen am 01.09.2025.

#### Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 27/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

### **Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

Die Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

## **2.2 Baulasten**

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 08.12.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

## **2.3 Denkmalschutz**

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 24.01.2026 kein Kulturdenkmal.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Außenbegehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.5 Bau- und Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem RegioMap System des Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (<https://mapview.region-frankfurt.de/>) das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 24.01.2026 als "Wohnbaufläche" aus.

### **Bebauungsplan**

Dem Internetportal vom Landkreis Offenbach nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "A 1.4 Waldacker", der am 14.06.2006 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Gebäudehöhe: max. 7,00 m
- Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach
- Dachneigung 40°

In Ergänzung zum Bebauungsplan "A 1.4 Waldacker" ist im gesamten Gebiet der Stadt Rödermark eine Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder sowie die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge seit dem 04.06.2024 rechtsgültig.

### **Baugenehmigung**

Für das Bewertungsobjekt liegt keine Baugenehmigung vor. Der Neubau des Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen und einem Carport wurde als genehmigungsfreies Vorhaben nach §§ 55 und 56 der Hessischen Bauordnung (HBO) durchgeführt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde durch die Erklärung der Gemeinde Rödermark vom 03.08.2010 bestätigt (Aktenzeichen 2010/110).

Die Bauakte enthält die Mitteilung über das genehmigungsfreie Vorhaben vom 28.07.2010 sowie die Bestätigung des Eingangs bei der Kreisverwaltung Offenbach am 05.08.2010. Der Baubeginn wurde mit Anzeige vom 25.11.2010 mitgeteilt (Aktenzeichen 63-03223-10-34). Die Fertigstellung des Rohbaus wurde zum 28.02.2012 angezeigt (Aktenzeichen 63-03086-10-34-F56). Die vorzeitige Nutzungsaufnahme erfolgte zum 01.07.2012. Die Anzeige der abschließenden Fertigstellung datiert vom 23.10.2012.

Hinweise auf bauordnungsrechtliche Beanstandungen, eine vorläufige Untersagung oder ein nachträgliches Genehmigungserfordernis sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechend den zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie auf Grundlage der für das genehmigungsfreie Vorhaben maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Regelungen errichtet wurden.

Beim Ortstermin wurde eine Abweichung zwischen den genehmigten Bauunterlagen und dem tatsächlich ausgeführten Bauzustand festgestellt. Die Planunterlagen stellen ein Satteldach dar. Die tatsächliche Ausführung weist ein Walmdach auf. Diese Dachform ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich zulässig.

Eine weitergehende Prüfung der Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit sämtlichen öffentlich-rechtlichen Vorgaben erfolgte in der Bewertung nicht. Die tatsächliche Nutzbarkeit und Anrechenbarkeit der Dachgeschossflächen konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Die hieraus resultierenden Unsicherheiten wurden bei der Wertermittlung über einen pauschalen Wertabschlag sachverständig mitberücksichtigt.

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## 2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 24.01.2026 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Rödermark mit ca. 28.753 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 25 km südöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 25 km nordöstlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Rödermark grenzt im Norden an die Stadt Dietzenbach, im Osten an die Stadt Rodgau, im Westen an die Stadt Dreieich, im Süden an die Gemeinden Eppertshausen und Messel (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg).

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Ober-Roden, Urberach, Waldacker, Messenhausen und Bulau.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 107,1 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2025 32.732 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,4 % im Dezember 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Die Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur der Stadt Rödermark ist überwiegend durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets sowie der Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main und Darmstadt. Die Stadt erfüllt dabei in erster Linie eine wohnortnahe Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion.

Die ansässigen Betriebe stammen überwiegend aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistungen, Einzelhandel, Bauwesen sowie aus dem kleinteiligen produzierenden Gewerbe. Ergänzend sind Logistik-, Service- und Zulieferbetriebe vertreten, die von der regionalen Vernetzung im Rhein-Main-Gebiet profitieren. Großindustrielle Strukturen sind nicht prägend. Zu den bedeutsamsten Unternehmen aus der Privatwirtschaft zählen unter anderem die Schmoll Maschinen GmbH (Produktionsmaschinen), Videor E. Hartig GmbH (Videotechnik), Haberstroh Baubedarf GmbH (Baustoffe), SIGMA (Deutschland) GmbH (Digitalkameras) und die CeoTronics AG (Kommunikationssysteme).

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft und eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach begünstigt. Der Einzelhandel sowie gastronomische und dienstleistungsorientierte Angebote gewährleisten eine umfassende Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung. Die Wirtschaftsstruktur ist auf die Funktion als Wohn- und Pendlerstandort innerhalb des Rhein-Main-Gebiets ausgerichtet.

Die Stadt Rödermark ist über das überregionale Straßennetz an das Rhein-Main-Gebiet angebunden. Eine direkte Anbindung an eine Bundesautobahn besteht nicht. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich in den umliegenden Städten unter anderem an die Bundesautobahn A 3 bei Hanau sowie an die Bundesautobahn A 661 bei Langen (Hessen). Die Autobahnanschlussstellen sind über das nachgeordnete Straßennetz erreichbar.

Die Bundesstraße B 45 verläuft östlich des Stadtgebiets und stellt eine bedeutsame regionale Verkehrsachse dar. Sie verbindet Rödermark in südlicher Richtung mit Dieburg bzw. dem Raum Darmstadt sowie in nördlicher Richtung mit Rodgau und weiterführend mit dem überregionalen Straßennetz. Das Stadtgebiet wird ergänzend über die Bundesstraßen B 459 und B 486 an das regionale Straßennetz angebunden.

Durch das Stadtgebiet verlaufen drei Landesstraßen. Die L 3097 verbindet Rödermark mit Rodgau und Darmstadt. Die L 3095 führt in Richtung Eppertshausen, die L 3317 in Richtung der Gemeinde Messel.

Die Stadt Rödermark ist in das Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) eingebunden. Der Stadtteil Ober-Roden verfügt über einen Bahnhof, der von der S-Bahn-Linie S 1 bedient wird. Die Linie stellt eine direkte Verbindung unter anderem über Offenbach am Main und Frankfurt am Main bis nach Wiesbaden her.

Der Stadtteil Urberach ist über den Bahnhof Rödermark-Urberach an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Über die Dreieichbahn bestehen Verbindungen in Richtung Dreieich und Frankfurt am Main.

In der Stadt bestehen mehrere Buslinien, die Rödermark mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Hierzu zählen Verbindungen u.a. in Richtung Dieburg, Eppertshausen, Münster (Hessen) und Darmstadt.

**Demografische Entwicklung**

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Rödermark im Zeitraum von 2024 bis 2040 4,7 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach 1,1 % sowie für das Bundesland Hessen 1,0 %.

**Überregionale Anbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Offenbach am Main	18 km	0:20 h
Darmstadt	19 km	0:20 h
Frankfurt am Main	20 km	0:20 h
Wiesbaden	50 km	0:40 h
Mainz	55 km	0:40 h
Mannheim	85 km	1:00 h
Würzburg	110 km	1:05 h
München	390 km	3:50 h
Berlin	550 km	5:30 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

**2.10.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Rödermark im Stadtteil Waldacker in der Straße An der Hühnerhecke. Das Bewertungsobjekt liegt in nördlicher Lage innerhalb der Stadt Rödermark. Bei der Straße An der Hühnerhecke handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient. Die Bebauung ist im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Straße An der Hühnerhecke beginnt im südlichen Bereich am Lindenweg und geht im nördlichen Verlauf in die Jägerstraße über. Die Ulmenstraße geht östlich als einzige Seitenstraße von der Straße An der Hühnerhecke ab. Die verkehrliche Anbindung des Wohngebiets erfolgt über den Lindenweg und die Jägerstraße mit Anschluss an die weiteren Erschließungsstraßen des Stadtteils Waldacker. Über die Hauptstraße (B 459) bestehen Verbindungen zu den übergeordneten Verkehrsachsen des Stadtgebiets sowie zu den im Süden angrenzenden Stadtteilen Urberach bzw. Ober-Roden.

Die Bundesstraße B 459 führt im Nordwesten nach Dietzenbach sowie im Süden zur Gemeinde Eppertshausen. Die Landesstraße L 3097 stellt eine Verbindung nach Rodgau sowie weiterführend in Richtung Darmstadt her. Über die Bundesstraße B 486 besteht eine Anbindung nach Dreieich und Eppertshausen. Der Anschluss nach Hanau besteht über die Bundesstraße B 45. Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt in westlicher Richtung über die Bundesstraße B 486 zur Bundesautobahn A 661 mit der Anschlussstelle 'Langen' sowie in östlicher Richtung über die Kreisstraße K 174 bzw. die Landesstraße L 3121 zur Bundesautobahn A 3 mit der Anschlussstelle 'Seligenstadt'. Der internationale Flughafen von Frankfurt am Main ist nordwestlich über die Bundesautobahn A 3 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus in offener Bauweise. Es liegt in zentraler Lage des Stadtteils Waldacker in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Stadtteil Ober-Roden, der die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der Stadt Rödermark übernimmt. Die Stadtverwaltung Rödermark ist im Rathaus von Ober-Roden in ca. 3,5 km Entfernung vorzufinden. Der Ober-Roden Bahnhof, Rödermark befindet sich südlich in ca. 4 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Rödermark verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland, Rewe, Aldi, Netto, Lidl, Rossmann, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist südlich ein Rewe-Markt in der Kapellenstraße in ca. 2,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Rödermark hat keinen direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen liegen östlich an der Bundesautobahn A 3 ('Seligenstadt') in Richtung Frankfurt am Main und Würzburg in rund 11 km Entfernung sowie westlich an der Bundesautobahn A 661 ('Langen') in Richtung Frankfurt am Main und Egelsbach in rund 14 km Entfernung. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main befindet sich nordwestlich des Bewertungsobjekts und ist in einer Distanz von rund 24 km erreichbar. Die Bushaltestelle 'Waldacker Nord' ist etwa 0,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

### Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	3 Min.
Stadtverwaltung	3,5 km	7 Min.
S-Bahn Bahnhof	4,0 km	9 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 459	0,4 km	1 Min.
Bundesstraße B 45	7,0 km	11 Min.
Landesstraße L 3097	3,0 km	5 Min.
Kreisstraße K 174	1,0 km	4 Min.
Bundesautobahn A 3	11,0 km	12 Min.
Bundesautobahn A 661	13,0 km	15 Min.
Flughafen Frankfurt	24,0 km	22 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Rödermark von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

### Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und unregelmäßig geschnitten. Im Bereich des Gebäudes und der Außenanlagen ist das Gelände gestuft ausgeführt. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Die Erschließung erfolgt über einen Hauseingang an der westlichen Gebäudeseite. Das Gebäude ist innerhalb eines reinen Wohngebiets leicht von der Straße im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks positioniert. An der Nord- und Ostseite grenzen Wohnhäuser in offener Bauweise an. Im Westen verläuft die Straße An der Hühnerhecke. Im Süden liegt die Ulmenstraße. Beide Straßen sind als Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr ausgeführt und stellen die verkehrliche Erschließung des zentral gelegenen Wohngebiets im Stadtteil Waldacker sicher.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation etc.) sind nach dem äußerem Augenschein vorhanden. Die ordnungsgemäße Anbindung des Grundstücks an diese Leitungen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Die Erschließung des Grundstücks umfasst einen Carport sowie eine Zufahrt von der Südostseite über die Ulmenstraße. Im Zufahrtbereich besteht weiterer Parkraum im Freien.

### 3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise. Das Gebäude wurde laut der Bauakte des Landkreises Offenbach auf Grundlage der Bauanzeige aus dem Jahr 2010 als Neubau mit zwei Stellplätzen und Carport errichtet. Die Bauausführung erfolgte in den Jahren 2010 bis 2012. Die Fertigstellung des Rohbaus wurde zum 28.02.2012 angezeigt. Die vorzeitige Nutzungsaufnahme erfolgte ab dem 01.07.2012. Die abschließende Fertigstellung datiert vom 23.10.2012. Für die Wertermittlung wird ein Baujahr von 2012 zugrunde gelegt.

Das Einfamilienhaus verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Untergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Gründung erfolgt auf einer tragenden Bodenplatte. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk (Poroton), die Innenwände aus Mauerwerk bzw. nichttragenden Trennwänden. Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken (Filigrandecken) ausgeführt. Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt über tragende Wände in Verbindung mit den Stahlbetondecken.

Das Gebäude ist nach dem äußeren Erscheinungsbild mit einem Walmdach ausgestattet. Laut Bauakte des Landkreises Offenbach war ein Satteldach vorgesehen. Die Dacheindeckung besteht aus Dachsteinen. Die Dachkonstruktion ist als Pfettendach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl ausgeführt. Für den Betrieb eines Kaminofens ist ein Schornstein vorhanden. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme. Die Abgase der Heizungsanlage werden über eine Abgasanlage im Schacht abgeführt. Der vorliegenden Bauakte zufolge bestehen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Die Fassaden sind verputzt und hellfarbig gestrichen. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen und sind im Erdgeschoss mit Rollläden ausgestattet. Auf der südwestlichen Gartenseite sind bodentiefe Fensterelemente vorhanden, die einen Zugang zur Terrasse ermöglichen.

Das Grundstück ist östlich über die Straße An der Hühnerhecke zugänglich. Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Gebäudeseite und ist über zwei Stufen erreichbar. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die vertikale Erschließung erfolgt innerhalb des Gebäudes über eine Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt erschien zum Zeitpunkt des Ortstermins nach äußerer Inaugenscheinnahme bewohnt. Laut Gerichtsbeschluss ist der Eigentümer nicht unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. Der Eigentümer gab telefonisch eine Nutzung des Bewertungsobjekts durch Dritte an. Eine Verifizierung anhand der vorliegenden Bewertungsunterlagen war nicht möglich.

Das Grundstück ist von Osten über die Straße An der Hühnerhecke erschlossen. Entlang der Nordseite des Gebäudes verläuft ein gepflasterter Gehweg, der den Zugang zum Einfamilienhaus ermöglicht. Zum Bewertungsobjekt gehört ein Carport. Die Zufahrt besteht von der Südostseite über die Ulmenstraße. Im Zufahrtbereich kann ein weiteres Fahrzeug im Freien abgestellt werden. Das Grundstück ist straßenseitig durch eine Einfriedung aus Holz mit senkrechten Latten und abschnittsweise Rank- bzw. Gitterelemente abgegrenzt.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus fünf Räumen inklusive Elektro- und Heizungs- bzw. Waschkraum.

Das Erdgeschoss besteht neben einem Wohn-/Esszimmer aus einem Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Lobby, Vorratsraum, Windfang und Terrasse mit Garten.

Die genehmigten Bauunterlagen mit Satteldach sahen keinen wohnraummäßigen Ausbau des Dachgeschosses vor. Nach dem äußeren Erscheinungsbild ergeben sich auch bei der ausgeführten Dachform (Walmdach) keine Hinweise auf eine wohnraummäßige Nutzung des Dachgeschosses. Gemäß einer telefonischen Auskunft des Eigentümers soll das Dachgeschoss über eine Einschubtreppe erreichbar sein und zu Lagerzwecken genutzt werden.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Einfamilienhaus	Erdgeschoss	Wohn-/Esszimmer	30,02 m <sup>2</sup>
		Küche	10,43 m <sup>2</sup>
		Bad	8,25 m <sup>2</sup>
		WC	3,40 m <sup>2</sup>
		Schlafzimmer	18,35 m <sup>2</sup>
		Lobby	10,83 m <sup>2</sup>
		Vorrat	5,74 m <sup>2</sup>
		Windfang	3,75 m <sup>2</sup>
		Terrasse (anteilig)	9,35 m <sup>2</sup>
			<b>100,12 m<sup>2</sup></b>

Die Terrassenfläche wurden bei der Wohnflächenberechnung anteilig miteinbezogen.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Beschreibung der baulichen Anlagen basiert ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Landkreis Offenbach entnommen wurden sowie der durchgeführten Außenbesichtigung.

#### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Den Bewertungsunterlagen ist ein rechnerischer Nachweis nach EnEV 2009 zu entnehmen. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme (Fabrikat Weishaupt, Typ WTC 15 A) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Heizungsanlage wurde laut vorliegenden Herstellerunterlagen ca. im Jahr 2012 eingebaut. Es wird unterstellt, dass die zum Einbauzeitpunkt geltenden energetischen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte nicht geprüft werden. Die energetischen Eigenschaften wurden bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Auf der Dachfläche sind nach äußerem Augenschein Solarthermie-Kollektoren installiert. Aufgrund der zum Ortstermin vorhandenen Schneeeauflage war eine eindeutige Bestimmung nicht möglich. Der vorliegenden Bauakte sind zum Typ, Leistungsumfang und technischem Zustand der Anlage keine Informationen zu entnehmen.

## Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Die Einschätzung des Instandhaltungszustands bezieht sich ausschließlich auf den äußeren Eindruck der baulichen Anlagen, der von der Straße An der Hühnerhecke und der Ulmenstraße aus gewonnen werden konnte.

Das Wohnhaus vermittelte bei der Außenbesichtigung insgesamt einen dem Baujahr entsprechenden Gesamteindruck. Die Fassade ist verputzt und farbig gestrichen. Bei einzelnen Fassadenflächen waren feine Rissbildungen erkennbar. Eine weitergehende Beurteilung möglicher Ursachen oder des Umfangs war aufgrund der fehlenden Nah- bzw. Innenbesichtigung nicht möglich. Dem äußerem Anschein nach wirkten sie oberflächlicher Natur.

Der Sockelbereich des Wohngebäudes erschien unter Berücksichtigung der eingeschränkten Einsehbarkeit überwiegend unauffällig. Einzig am Carport waren im Sockelbereich stellenweise helle Verfärbungen ersichtlich, die auf Feuchte- oder Salzbelastungen hindeuten können. Aussagen zum technischen Zustand oder zur Ursache dieser Erscheinungen sind ohne weitergehende Untersuchung nicht möglich.

Das Dach ist mit Dachsteinen eingedeckt. Die Dachflächen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins weitgehend schneeüberdeckt. Die Beurteilung der Dachdeckung, des Zustands der Dachsteine sowie möglicher Schäden oder Ablagerungen ist dadurch nur eingeschränkt möglich. Dies gilt gleichermaßen für weitere außenliegende Bauteile, deren Sicht durch Schnee beeinträchtigt war.

Das Dach wirkte dem äußeren Erscheinungsbild nach ordnungsgemäß eingedeckt. Es konnten keine offensichtliche Fehlstellen, Durchbiegungen oder gravierende Beschädigungen der Dachdeckung festgestellt werden. Die Dachentwässerung mit Rinnen sowie Fallrohren erschien von außen betrachtet vollständig und ohne offensichtliche Schäden.

Die Einfriedung sowie die befestigten Außenflächen wiesen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Hinweise auf gravierende Schäden oder eine eingeschränkte Nutzbarkeit ergaben sich aus der Außenbesichtigung nicht.

Das Bewertungsobjekt machte dem äußeren Erscheinungsbild nach einem dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand. Offensichtliche Bauschäden oder gravierende Mängel waren unter Berücksichtigung der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Das zu bewertende eingeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Untergeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde um 2012 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über ca. 100,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Einfamilienhauses wird innerhalb von Rödermark als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rödermark auf 655 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 100,12 m<sup>2</sup> mit rd. 4.465 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Rödermark überdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Eigentümer ist laut Aktenlage nicht unter der Objektanschrift gemeldet. Der Eigentümer gab telefonisch eine Nutzung des Bewertungsobjekts durch Dritte an. Entsprechende Nachweise lagen dem Sachverständigen nicht vor. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Rödermark einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.563 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

**Baubeschreibung**

- Gründung:** tragende Bodenplatte; weitergehende Angaben zur Ausführung sind der Bauakte nicht zu entnehmen
- Konstruktion:** massive Bauweise aus Mauerwerk gemäß Bauakte
- Fassade:** helle Putzfassade mit farblicher Absetzung im Sockelbereich
- Geschosse:** 1 Vollgeschoss zuzüglich Keller- und nicht ausgebautem Dachgeschoss gemäß Bauakte
- Dach/-Eindeckung:** Walmdach nach äußerem Erscheinungsbild; laut Baubeschreibung war ein Satteldach vorgesehen;  
Holzkonstruktion als Pfettendach gemäß Bauakte;  
Eindeckung mit Dachsteinen gemäß Bauakte
- Treppen/Aufzüge:** innere Treppe vorhanden gemäß Bauakte / Aufzug nicht vorhanden gemäß Bauakte
- Böden:** unbekannt; keine Innenbesichtigung erfolgt
- Wände:** Außen- und Innenwände aus Mauerwerk gemäß Bauakte  
Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 36,5 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm  
Erdgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 36,5 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm
- Decken:** Geschossdecken aus Stahlbeton gemäß Bauakte
- Fenster:** Kunststofffenster mit Rollläden nach äußerem Erscheinungsbild; Angaben zur Verglasung nicht bekannt
- Türen/Tore:** Hauseingangstür aus Kunststoff nach äußerem Erscheinungsbild;  
Innentüren: unbekannt
- Bäder/WC:** 1 Wannenbad im Erdgeschoss  
1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- Küche:** unbekannt
- Heizung/Lüftung:** Gas-Brennwerttherme (Fabrikat Weishaupt, Typ WTC 15 A) gemäß Bauakte;  
natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
- Warmwasser:** Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage gemäß Bauakte
- Abwasser:** Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
- Elektrik:** Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
- Außenanlagen:** gepflasterte Wege und Zufahrtsflächen; Gartenflächen; Einfriedung aus Holzlatten mit abschnittswisen Rank- bzw. Gitterelementen; Beurteilung nach äußerem Erscheinungsbild
- Carport / Stellplatz:** 1 Carport und 1 weiterer Stellplatz im Freien nach äußerem Erscheinungsbild
- bes. Bauteile:** Hauseingangstreppe; Hauseingangsüberdachung nach äußerem Erscheinungsbild
- bes. Einrichtungen:** Solarthermieanlage auf der Dachfläche nach äußerem Erscheinungsbild

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen waren keine Angaben zu bestehenden Miet- oder Nutzungsverhältnissen zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt machte dem äußeren Erscheinungsbild beim Ortstermin einen bewohnten Eindruck. Aus dem Gerichtsbeschluss ergibt sich, dass der Eigentümer nicht unter der Anschrift des Bewertungsobjekts gemeldet ist. Der Eigentümer teilte telefonisch mit, dass das Bewertungsobjekt durch Dritte genutzt werde. Die Verifizierung dieser Angabe war auf Basis der vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht möglich. Ein Miet- oder Nutzungsverhältnis konnte dadurch nicht gesichert festgestellt werden.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2023	2024	2025	2026 P	2027 P
<b>BIP-Veränderung</b>	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	0,9 %	1,3 %
<b>Inflationsrate</b>	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,2 %	5,8 %
<b>Staatsschuldenquote</b>	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,1 %	67,0 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich zum Ende des Jahres 2025 in Deutschland leicht verbessert. Nach den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts nahm das reale Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal moderat zu. Dabei konnte sich insbesondere die Industrie nach vorherigen Schwächephasen stabilisieren. Die Exporte gingen unter anderem auf weiterhin verhaltene Ausfuhren in die Vereinigten Staaten nochmals zurück. Die Auslandsnachfrage entwickelte sich allerdings insgesamt wieder etwas positiver.

Die binnenwirtschaftliche Nachfrage gewann zuletzt an Bedeutung. Dabei wirkten vor allem staatliche Ausgabenimpulse unterstützend, die unter anderem im Bereich der Verteidigung erfolgten. Die weiterhin unterdurchschnittliche Auslastung der Produktionskapazitäten dämpfte die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Bausektor profitierte von verstärkten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sowie von einer Belebung des Ausbaugewerbes.

Zusätzliche Impulse gingen vom privaten Konsum aus. Deutlich gestiegene Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und schufen Spielraum für höhere Konsumausgaben. Dies spiegelte sich unter anderem in steigenden realen Einzelhandelsumsätzen sowie einer Zunahme der Kraftfahrzeugzulassungen wider. Gleichzeitig trübten sich die Erwartungen der Unternehmen zuletzt wieder etwas ein. Diese Tendenz könnte auf eine verhaltene konjunkturelle Entwicklung zu Beginn des laufenden Jahres hindeuten. Die lockeren fiskalpolitischen Rahmenbedingungen dürften im weiteren Jahresverlauf zu einer stärkeren wirtschaftlichen Dynamik beitragen.

Die industrielle Produktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt deutlich positiv. Bereits im November 2025 zeigte sich ein erneuter, kräftiger Produktionsanstieg gegenüber dem Vormonat. Das Produktionsniveau lag im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 klar über dem des vorausgegangenen Quartals. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch den Bereich der Investitionsgüter, in dem über nahezu alle Branchen hinweg Produktionszuwächse zu verzeichnen waren. Eine Ausnahme bildete die Automobilindustrie, in der die Herstellung von Personenkraftwagen im Dezember 2025 rückläufig war und dadurch auch das Quartalsergebnis leicht dämpfte.

Die Umsätze der Industrie hielten mit der Produktionsentwicklung nicht in gleichem Maße Schritt. Im November 2025 kam es zu einem deutlichen Umsatzanstieg. Auf Basis des Quartalsdurchschnitts lagen die preisbereinigten Erlöse allerdings nur geringfügig über dem Niveau des Vorquartals. Dies dürfte unter anderem auf einen zeitlichen Verzug zwischen Produktionsleistung und Umsatzrealisierung zurückzuführen sein.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen wurde zuletzt vor allem durch umfangreiche Aufträge aus dem Inland gestützt. Der Auftragseingang verzeichnete im November 2025 einen kräftigen Zuwachs, der maßgeblich auf vermehrte Großaufträge zurückzuführen war. Das Auftragsvolumen lag auch im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 deutlich über dem des Vorquartals. Dabei spielten insbesondere staatliche Nachfrageimpulse eine Rolle, die unter anderem im Zusammenhang mit erhöhten Verteidigungsausgaben stehen.

Der Anstieg der Auftragseingänge zeigte sich auch ohne Berücksichtigung einzelner Großaufträge, wenngleich dieser im Inland deutlich moderater ausfiel. Die Nachfrage aus dem Ausland blieb trotz zwischenzeitlicher Abschwächungen im dritten Quartal 2025 insgesamt aufwärtsgerichtet. Die Auslandsaufträge gingen im November 2025 gegenüber dem Vormonat leicht zurück. Im Quartalsvergleich ergab sich weiterhin ein spürbares Wachstum.

Die Bauproduktion entwickelte sich im vierten Quartal 2025 insgesamt positiv. Der Kalendermonat November 2025 verzeichnete zwar gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang, im Durchschnitt der Monate Oktober und November 2025 lag die Bautätigkeit jedoch klar über dem Niveau des vorherigen Quartals. Die Wachstumstreiber waren vor allem das Ausbaugewerbe sowie der Tiefbau. Diese Bereiche profitierten insbesondere von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Schwäche im Hochbau setzte sich fort. Die rückläufige Entwicklung deutet weiterhin auf eine angespannte Situation im Wohnungsbau hin. Ein erheblicher Teil der Wohnungsbauunternehmen berichtete unverändert von Auftragsmangel. Die Lage im Tiefbau blieb dagegen vergleichsweise stabil. Die unterschiedliche Entwicklung blieb damit innerhalb der Bauwirtschaft bestehen.

Im Wohnungsbau kam es im Oktober 2025 zu einem spürbaren Anstieg der Auftragseingänge. Das Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe war allerdings deutlich geringer als im September 2025, der noch durch umfangreiche öffentliche Aufträge geprägt war. Die Geschäftserwartungen trübten sich parallel dazu im vierten Quartal 2025 ein. Die nachhaltige Erholung der Bauwirtschaft verzögert sich weiterhin, insbesondere im Wohnungsbau.

Nach zwei Jahren rückläufiger Entwicklung verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Laut vorläufiger Angaben nahm das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,2 % zu. Externe Faktoren wie handelspolitische Einschränkungen, Wechselkursentwicklungen sowie ein hoher internationaler Wettbewerbsdruck belasteten die hiesige Wirtschaft. Diese Einflüsse führten zu einer schwachen Exportentwicklung. Die politischen Unsicherheiten und die unterdurchschnittliche Auslastung der industriellen Kapazitäten wirkten dämpfend auf die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Investitionen im Wohnungsbau gingen ebenfalls weiter zurück.

Die Entwicklung des privaten Konsums stabilisierte die deutsche Wirtschaft. Die deutlich gestiegenen Löhne erhöhten die verfügbaren Einkommen der Haushalte und trugen maßgeblich zum leichten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2025 insgesamt stabil. Beschäftigungsverluste in der Industrie wurden weitgehend durch Zuwächse im Dienstleistungssektor ausgeglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb zuletzt nahezu unverändert. Während im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und in der Arbeitnehmerüberlassung weiterhin Stellen abgebaut wurden, nahm die Beschäftigung insbesondere im Gesundheits- und Sozialwesen sowie in weiteren dienstleistungsnahen Bereichen zu. Im Baugewerbe blieb die Beschäftigung weitgehend stabil. Die Inanspruchnahme von Kurzarbeit ging tendenziell zurück.

Die Beschäftigungsaussichten trübten sich zuletzt ein. Die Frühindikatoren signalisierten in weiten Teilen der gewerblichen Wirtschaft zurückhaltende Einstellungspläne. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich zum Jahresende geringfügig. Die Arbeitslosenquote blieb nahezu unverändert. Das Arbeitsmarktniveau dürfte kurzfristig weitgehend stabil bleiben.

Die Preisentwicklung auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen verlief zuletzt uneinheitlich. Während die Einfuhrpreise im November 2025 gegenüber dem Vormonat anstiegen, gingen die gewerblichen Erzeugerpreise zum Jahresende leicht zurück. Dies war vor allem auf sinkende Energiepreise zurückzuführen. Im Jahresvergleich lagen sowohl die Einfuhrpreise als auch die Erzeugerpreise spürbar unter dem Vorjahresniveau.

Die Verbraucherpreisinflation verringerte sich zum Jahresende 2025 deutlich. Die Gesamtinflationsrate sank im Dezember 2025 auf etwa 2 %. Die Kerninflation ging merklich zurück. Für den Rückgang waren insbesondere rückläufige Energiepreise sowie sinkende Preise für Industriegüter ohne Energie ausschlaggebend. Nahrungsmittel verbilligten sich leicht. Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin moderat an. Die Mietpreise entwickelten sich überdurchschnittlich.

Die Inflation setzte im Jahresdurchschnitt den Rückgang fort. Die Teuerungsrate lag 2025 mit 2,3 % unter dem Niveau der beiden Vorjahre. Während Energiepreise erneut deutlich nachgaben, blieb der Preisauftrieb bei Dienstleistungen vergleichsweise hoch. Die Inflationsrate dürfte sich zum Jahresbeginn 2026 in der Nähe der 2%-Marke stabilisieren. Entlastenden Effekten bei Strom- und Gaspreisen stehen dabei unter anderem höhere Abgaben im Bereich Verkehr und Energie gegenüber.

Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2025 weiter gestiegen. Die Preise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahresquartal im Durchschnitt um 3,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Steigerung 1,0 %. Der seit Anfang 2024 zu beobachtende Aufwärtstrend setzt sich somit fort.

Die Preisanstiege waren im Jahresvergleich in allen Regionstypen zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich insbesondere in städtischen Kreisen (+3,6 %) und in kreisfreien Großstädten (+3,5 %). Die dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichneten Preiszuwächse von +3,2 %. Für Eigentumswohnungen wurden im Vorjahresvergleich unter anderem in städtischen Kreisen (+4,7 %), in kreisfreien Großstädten (+5,0 %) sowie in dicht besiedelten ländlichen Kreisen (+5,5 %) teilweise stärkere Anstiege registriert.

In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,7 % und für Eigentumswohnungen um 2,8 %. Im Vorquartalsvergleich zeigte sich ein differenziertes Bild: Während Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten um +1,0 % zulegten, gingen die Preise in einzelnen ländlichen Regionen leicht zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland verzeichnete laut dem Statistischen Bundesamt von Januar bis November 2025 eine deutliche Belebung. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 215.500 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg von 11,3 %.

Im Neubau von Wohngebäuden wurden 175.200 Wohnungen genehmigt (+13,9 %). Der Zuwachs bei Einfamilienhäusern war mit +17,0 % auf 40.700 genehmigte Wohnungen besonders ausgeprägt. Mehrfamilienhäuser verzeichneten ebenfalls einen deutlichen Anstieg um 13,5 % auf 114.800 Wohnungen. Die Zahl der Genehmigungen für Zweifamilienhäuser ging hingegen leicht um 1,6 % auf 11.500 Wohnungen zurück.

Aus dem Bereich der Umbaumaßnahmen kamen zusätzliche Impulse. In bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden 36.800 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Zuwachs von 3,1 %. Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet im Jahr 2025 auf eine zunehmende Bautätigkeit hin. Der Aufwärtstrend wird maßgeblich von Ein- und Mehrfamilienhäusern getragen.

#### 4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Rödermark profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Rödermark gehört zum südöstlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren weiterhin positiv.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Rödermark recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>Immobilienscout</b>			
Rödermark	Q4 2025	11,44 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q4 2025	12,01 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rödermark	Q4 2025	12,53 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q4 2025	13,24 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Mietpreise Info</b>			
Rödermark	2025	13,33 - 16,00 €/m <sup>2</sup>	Ø 14,80 €/m <sup>2</sup>
Rödermark	2025	14,06 - 14,50 €/m <sup>2</sup>	Altbau
Rödermark	2025	16,58 - 17,02 €/m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Rödermark	Q1 2026	13,07 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rödermark	Q1 2026	15,53 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Rödermark	Q4 2025	10,20 - 15,60 €/m <sup>2</sup>	10,10 Ø-Miete
Rödermark	Q4 2024	10,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Rödermark	2026	13,54 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
Rödermark	2026	13,14 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rödermark	2026	10,54 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Rödermark	2026	12,79 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Rödermark	2026	15,45 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
Rödermark	2026	12,68 €/m <sup>2</sup>	bis Bj. 1969
Rödermark	2026	12,29 €/m <sup>2</sup>	Bj. 1970 - 1999
Rödermark	2026	13,79 €/m <sup>2</sup>	Bj. 2000 - 2015
Rödermark	2026	14,33 €/m <sup>2</sup>	nach Bj. 2015
Rödermark	2026	15,40 €/m <sup>2</sup>	bis 40 m <sup>2</sup>
Rödermark	2026	13,10 €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup>
Rödermark	2026	12,61 €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>
Rödermark	2026	12,36 €/m <sup>2</sup>	über 90 m <sup>2</sup>
<b>Capital Compass</b>			
Rödermark	2016	8,01 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Rödermark	2016	9,08 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Rödermark	2016	8,34 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Rödermark	2016	9,06 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	20,00 €	15,90 €	13,90 €	11,60 €
	gut	18,10 €	14,50 €	12,60 €	10,70 €
	mittel	17,00 €	13,50 €	11,70 €	10,10 €
	einfach	16,20 €	12,90 €	11,10 €	9,40 €

Anmerkung:  
Die Preise je m<sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Objektzustand: gut  
Stand: 11/2024  
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 30.01.2026 folgende durchschnittlichen Angebotsmieten für Einfamilienhäuser in Rödermark bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2022	Q1 2026	+/- %
Rödermark	10,61 €	12,53 €	18,10%
Landkreis Offenbach	11,22 €	13,24 €	18,00%

Die Stadt Rödermark verfügt über keinen Mietspiegel.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Doppelhaushälfte Rödermark	Datum: 30.01.2026 Zimmer: 3 Wohnfläche: 90,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.800,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 20,00 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 200 m <sup>2</sup> Baujahr: 2020 Modernisierung: 2023 zzgl. 2 Außenstellplätze 100 €
freist. EFH Dietzenbach	Datum: 30.01.2026 Zimmer: 5 Wohnfläche: 200,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 2.400,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,00 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 420 m <sup>2</sup> Baujahr: 1996 Modernisierung: - inkl. 1 Garage
freist. Einfamilienhaus Messel	Datum: 30.01.2026 Zimmer: 7,5 Wohnfläche: 220,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 2.500,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,36 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 450 m <sup>2</sup> Baujahr: 2002 Modernisierung: 2021 inkl. 2 Carports

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke ohne Zwangsversteigerungsobjekte im Landkreis Offenbach im Jahr 2024 rd. 1,1 Mrd. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 911 Mio. € eine Steigerung von ca. 21 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1960 bis 2024, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m <sup>2</sup>	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Anzahl KV
Rödermark	640,00	570,00	1978	160,00	3.563,00	43

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438		Lage			
Objektart: Eigenheime		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.980,00 €	5.710,00 €	5.650,00 €	5.410,00 €
	gut	5.245,00 €	5.005,00 €	4.960,00 €	4.725,00 €
	mittel	4.750,00 €	4.525,00 €	4.505,00 €	4.295,00 €
	einfach	4.540,00 €	4.330,00 €	4.300,00 €	4.090,00 €
Anmerkung: Die Preise je m <sup>2</sup> Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 30.01.2026 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Rödermark bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2022	Q1 2026	+/- %
Rödermark	4.197,00 €	3.900,00 €	-7,08%
Landkreis Offenbach	4.342,00 €	4.088,00 €	-5,85%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Einfamilienhäuser in Rödermark recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Rödermark	Q1 2026	4.223 €/m <sup>2</sup>	Ø-Angebotspreis
<b>Homeday</b>			
Rödermark	2024	3.550 €/m <sup>2</sup>	Ø-Angebotspreis
<b>Immoportal</b>			
Rödermark	2026	2.171 €/m <sup>2</sup>	einfache Lage
Rödermark	2026	3.587 €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage
Rödermark	2026	5.222 €/m <sup>2</sup>	gute Lage
Rödermark	2026	3.140 €/m <sup>2</sup>	bis Bj. 1969
Rödermark	2026	3.526 €/m <sup>2</sup>	Bj. 1970 - 1999
Rödermark	2026	4.534 €/m <sup>2</sup>	Bj. 2000 - 2015
Rödermark	2026	4.868 €/m <sup>2</sup>	nach Bj. 2015
Rödermark	2026	4.194 €/m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>
Rödermark	2026	4.178 €/m <sup>2</sup>	101 - 150 m <sup>2</sup>
Rödermark	2026	3.071 €/m <sup>2</sup>	über 150 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch auführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Rödermark	Datum: 30.01.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 135,20 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 887.000 € Wohnflächenpreis: 6.561 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 546 m <sup>2</sup> Baujahr: 2015 Modernisierung: - inkl. 3 PKW-Stellplätze
freist. Einfamilienhaus Rödermark	Datum: 30.01.2026 Zimmer: 5 Wohnfläche: 115,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 500.000 € Wohnflächenpreis: 4.348 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 674 m <sup>2</sup> Baujahr: k.A. Modernisierung: 2002 inkl. 2 Garagen
freist. Einfamilienhaus Rödermark	Datum: 30.01.2026 Zimmer: 6 Wohnfläche: 189,15 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 820.000 € Wohnflächenpreis: 4.335 €/m <sup>2</sup>	2 Etagen Grundstück: 976 m <sup>2</sup> Baujahr: 1963 Modernisierung: 2018 inkl. 1 Garage

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Einzelgaragen sowie Carport und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Carport	Stellplatz
Erstverkauf	17.000,00 €	10.000,00 €	6.000,00 €
Wiederverkauf	11.000,00 €	7.500,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Januar 2026; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 29.01.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2026; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2025: +3,3 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 470 von Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 18 vom 16.01.2026; Immobilienscout24.de Datenabruf am 30.01.2026; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 30.01.2026; Homeday.de Datenabruf am 30.01.2026; Immoportal.de Datenabruf am 30.01.2026; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 30.01.2026; Mietpreise Info, mietpreise.info, Datenabruf am 30.01.2026; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2025

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „... durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach 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.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV bzw. der Vergleichswert im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht, haben der Ertrags- und Vergleichswert jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 625 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rödermark
Gemarkung:	Ober-Roden
Zone:	7490001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	625 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

400 m <sup>2</sup>	x	625 €/m <sup>2</sup>	=	250.000 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	0 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>250.000 €</b>

### 5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

#### 5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 545 bis 1.050 €/m<sup>2</sup> BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

**Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes**

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 1.02 gewählt:

freistehende Einfamilienhäuser; Keller- und Erdgeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser  
 Typ: 1.02 Keller- und Erdgeschoss  
 Dachgeschoss nicht ausgebaut  
 Korrekturfaktor Zweifamilienhaus: 1,05

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1,00			23,00%
Dach			1,00			15,00%
Fenster und Außentüren			1,00			11,00%
Innenwände- und türen			1,00			11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00%
Fußböden			1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00%
Heizung			1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00%
<b>Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF</b>	<b>545</b>	<b>605</b>	<b>695</b>	<b>840</b>	<b>1.050</b>	<b>100,00%</b>

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	0	160	0	0	160 €/m²
Dach	0	0	104	0	0	104 €/m²
Fenster und Außentüren	0	0	76	0	0	76 €/m²
Innenwände- und türen	0	0	76	0	0	76 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	76	0	0	76 €/m²
Fußböden	0	0	35	0	0	35 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	0	63	0	0	63 €/m²
Heizung	0	0	63	0	0	63 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	0	42	0	0	42 €/m²
<b>Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF</b>						<b>695 €/m²</b>

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände- und türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 695 €/m<sup>2</sup> BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q4 2025, Wohngebäude:	135,0
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:	70,8
135,0 / 70,8 x 100 =	190,7

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2025 beträgt somit 190,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	354 m <sup>2</sup>	695 €/m <sup>2</sup>	190,7	17,00%	469.179,21 €
<b>Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen</b>					<b>469.179,21 €</b>

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 469.179,21 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 354 m<sup>2</sup>) rd. 1.324 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

### 5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	2012	Modernisierung:	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		56	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		14	Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		469.179,21 €
zzgl. Hauseingangstreppe		2.000,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung		1.000,00 €
zzgl. Solarthermieanlage		5.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>477.179,21 €</u>
Neuherstellungskosten	<b>rd.</b>	<b><u><u>477.000,00 €</u></u></b>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 20,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		477.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	20,00 %	<u>-95.400,00 €</u>
		381.600,00 €
pauschaler Zeitwert Carport		<u>7.500,00 €</u>
		7.500,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		381.600,00 €
pauschaler Zeitwert Carport		<u>7.500,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		389.100,00 €
Rundungsbetrag		<u>-100,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>389.000,00 €</u></u></b>

### 5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	19.450,00 €
Rundungsbetrag		<u>-450,00 €</u>
<b>Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>19.000,00 €</u></u></b>

### 5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		389.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>19.000,00 €</u>
		408.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>408.000,00 €</u></u></b>

### 5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		250.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>408.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>658.000,00 €</u></u></b>

**5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung**

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 700.000 € in einem Bodenrichtwertbereich von 600 bis 699 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,95. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,15. Das Bestimmtheitsmaß beläuft sich auf 0,20.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,800 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Einbeziehung eines Sicherheitsabschlags mit rd. 4.465 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 3.710 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Spanne bewegte sich von 1.600 bis 5.940 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		658.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 0,800		-131.600,00 €
		526.400,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte		526.400,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-79.000,00 €
		447.400,00 €
Sachwert des Grundstücks		447.400,00 €
Rundungsbetrag	(-0,06 %)	-400 €
		-400 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>447.000,00 €</b>
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		5.254 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		4.465 €/m <sup>2</sup>

## 5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Angaben zu bestehenden Miet- oder Nutzungsverhältnissen lagen den Bewertungsunterlagen nicht vor. Der Eigentümer teilte telefonisch mit, dass das Bewertungsobjekt durch Dritte genutzt werde. Eine Verifizierung dieser Angabe war auf Basis der vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht möglich. Für die Ertragswertermittlung wird ein nicht gesichert vermieteter Zustand zugrunde gelegt.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 14,00 €/m<sup>2</sup> bzw. für den Carport 75,00 € Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 17.720 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

### 5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

#### Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 359 €/WE bzw. 47 €/Carport gewählt und sind angemessen.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>
Carport	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.507,68 € bzw. 8,51 % des Jahresrohertrages.

#### Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 354,40 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.268,08 € bzw. 12,80 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 22,65 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,89 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

### 5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus in unterdurchschnittlicher Wohnlage der Stadt Rödermark nahe der Bankenmetropole Frankfurt am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,20 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,90 %-Punkte.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 25,23 (rd. 4.465 €/m<sup>2</sup> Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 27,3 (3.570 €/m<sup>2</sup> Mietfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 22,0 bis 32,6. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **17.720,00 €**  
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	359 €/WE	=	359,00 €
Carport	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					406,00 €

###### Instandhaltungskosten

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>	x	100,12 m <sup>2</sup>	=	1.401,68 €
Carport	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
					1.507,68 €

###### Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	354,40 €
			354,40 €

###### Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (12,80 % v. JRoE) **-2.268,08 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **15.451,92 €**

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

2,50 % von 250.000,00 € = **-6.250,00 €**

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **9.201,92 €**

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 56 Jahre  
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %  
Barwertfaktor: 29,96

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

9.201,92 € x 29,96 = **275.689,52 €**

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 275.689,52 €  
Bodenwert des Volleigentums 250.000,00 €

525.689,52 €

Rundungsbetrag (0,06 %) 310,48 €

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **526.000,00 €**

**Sonderwerte** **-79.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

**Ertragswert** **447.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 29,68 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 5.254 €/m<sup>2</sup>

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 25,23 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 4.465 €/m<sup>2</sup>

**5.5 Vergleichswertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

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

**Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung**

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rödermark, Eppertshausen	Rödermark
Jahrgang:	2024 bis 2026	06.01.2026
Gebäudetypen:	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr:	1990 bis 2026	ca. 2012
Mietfläche:	keine Einschränkung	100,12 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	400,00 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

#### Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Gartenstr., Eppertshausen	546.000 €	2013	295 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	3.569 €/m <sup>2</sup>
2	Margeritenstr., Rödermark	398.000 €	1991	559 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	3.755 €/m <sup>2</sup>
3	Erbsengasse, Rödermark	527.000 €	2018	231 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	5.019 €/m <sup>2</sup>
4	Kurt-Schumacher-Str., Eppertshausen	654.000 €	1992	1.194 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	3.847 €/m <sup>2</sup>
5	Erlengasse, Rödermark	280.000 €	2008	326 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	4.667 €/m <sup>2</sup>
6	Astrid-Lindgren-Weg, Rödermark	984.000 €	2016	749 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	6.390 €/m <sup>2</sup>
7	Erich-Kästner-Str., Rödermark	930.000 €	2015	531 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	4.208 €/m <sup>2</sup>
8	Am Motzenbruch, Rödermark	575.000 €	2025	211 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	3.616 €/m <sup>2</sup>
9	Erich-Kästner-Str., Rödermark	1.177.000 €	2020	352 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	4.945 €/m <sup>2</sup>
10	Jügesheimer Weg, Rödermark	630.000 €	2013	327 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	4.599 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	280.000 €	1991	211 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	3.569 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	1.177.000 €	2025	1194 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	6.390 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	897.000 €	34	983 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>	2.821 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	670.100 €	2011	478 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	4.462 €/m <sup>2</sup>
	Median	602.500 €	2014	340 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	4.404 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2025 wider.

Eigenheime (Stand 11/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		
2025	1	188,0	2,1		
2025	2	189,4	2,5		
2025	3	190,7	2,3		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Gartenstr., Eppertshausen	3.569 €/m <sup>2</sup>	19.01.24 1,04	525 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,15	4.269 €/m <sup>2</sup>
2	Margeritenstr., Rödermark	3.755 €/m <sup>2</sup>	09.07.24 1,02	725 €/m <sup>2</sup> 1,00	Z 1,15	4.405 €/m <sup>2</sup>
3	Erbsengasse, Rödermark	5.019 €/m <sup>2</sup>	01.07.24 1,02	625 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	5.119 €/m <sup>2</sup>
4	Kurt-Schumacher-Str., Eppertshausen	3.847 €/m <sup>2</sup>	13.09.24 1,02	600 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,30	5.101 €/m <sup>2</sup>
5	Erlengasse, Rödermark	4.667 €/m <sup>2</sup>	05.05.25 1,01	625 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,85	4.007 €/m <sup>2</sup>
6	Astrid-Lindgren-Weg, Rödermark	6.390 €/m <sup>2</sup>	12.03.25 1,01	675 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,15	7.422 €/m <sup>2</sup>
7	Erich-Kästner-Str., Rödermark	4.208 €/m <sup>2</sup>	01.07.25 1,00	675 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,30	5.470 €/m <sup>2</sup>
8	Am Motzenbruch, Rödermark	3.616 €/m <sup>2</sup>	04.07.25 1,00	725 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	3.616 €/m <sup>2</sup>
9	Erich-Kästner-Str., Rödermark	4.945 €/m <sup>2</sup>	13.06.25 1,01	675 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,30	6.493 €/m <sup>2</sup>
10	Jügesheimer Weg, Rödermark	4.599 €/m <sup>2</sup>	28.08.25 1,00	675 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,15	5.289 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	3.569 €/m <sup>2</sup>				3.616 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	6.390 €/m <sup>2</sup>				7.422 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	2.821 €				3.806 €/m <sup>2</sup>
	Median	4.404 €/m <sup>2</sup>				5.110 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	868 €				1.158 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	19,45%				22,62%
	Durchschnitt	4.462 €/m <sup>2</sup>				5.119 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	3.594 €				3.961 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	5.330 €				6.277 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

Die angesetzten Anpassungen in einer Größenordnung von jeweils rd. 15 % berücksichtigen die wertrelevanten Unterschiede hinsichtlich Wohnfläche, Baujahr und Ausstattungsstandard. Veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen anderer Kommunen zeigen, dass diese Merkmale isoliert betrachtet teilweise deutlich höhere Einflussgrößen aufweisen. Die vorgenommenen Anpassungen erscheinen aus diesem Grund im vorliegenden Fall sachgerecht. Der Gutachterausschuss Südhessen hat für das Bewertungsgebiet keine spezifischen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Um die Unsicherheiten einer Schätzung zu berücksichtigen wurde mit rd. +/- 15 % ein konservativer Anpassungsansatz gewählt. In Einzelfällen mit erheblich vom Bewertungsobjekt abweichenden Wohnflächen wurde dieser Ansatz überschritten, um die ausgeprägten wertrelevanten Unterschiede sachgerecht abzubilden.

**Vergleichswert des Grundstücks**

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 5.119 €/m<sup>2</sup> zwischen 3.616 €/m<sup>2</sup> bis 7.422 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		5.119,00 €/m <sup>2</sup>
x rd.	100,12	m <sup>2</sup> Mietfläche
		<u>512.514,28 €</u>
	rd.	513.000,00 €
Marktanpassung	0,0%	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-79.000,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks		<u>434.000,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0 €</u>
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>434.000,00 €</u></u></b>

Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 5.124 €/m<sup>2</sup>

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 4.335 €/m<sup>2</sup>

**6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

**- Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Die Wertermittlung ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts mit besonderen objektspezifischen Unsicherheiten behaftet. Aussagen zum tatsächlichen Ausbauzustand, zu Modernisierungen, zum Instandhaltungszustand sowie zu etwaigen verdeckten Mängeln können nicht abschließend getroffen werden.

Beim Ortstermin wurde zwischen den Bauunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Offenbach und dem tatsächlich ausgeführten Bauzustand eine Abweichung im Bereich der Dachkonstruktion festgestellt. Die Planungsunterlagen sahen ein Satteldach vor, das nach den vorliegenden Schnitten und Höhenangaben die Kriterien zur Anrechnung von Grundflächen im Dachgeschoss als Bruttogrundfläche gemäß ImmoWertV erfüllt hätte.

Die tatsächlich ausgeführte Bauausführung weist hingegen ein Walmdach auf. Das äußere Erscheinungsbild lässt darauf schließen, dass auch bei der ausgeführten Dachform im Dachbereich eine untergeordnete Nutzung zu Lager- oder Abstellzwecken grundsätzlich möglich sein dürfte. Nach telefonischer Auskunft des Eigentümers ist das Dachgeschoss über eine Einschubtreppe erreichbar und wird zu Lagerzwecken genutzt. Eine gesicherte Beurteilung der tatsächlichen Nutzbarkeit sowie der Anrechenbarkeit der Dachgeschossflächen als Bruttogrundfläche gemäß ImmoWertV ist durch die nicht erfolgte Innenbesichtigung und der fehlenden Bestandsunterlagen nicht möglich.

Zur sachgerechten Berücksichtigung dieser objektbezogenen Risiken wird ein Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale von 15 % des vorläufigen Verkehrswerts vor Berücksichtigung dieser Merkmale in Abzug gebracht.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	526.000,00 €
Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert	<u>-78.900,00 €</u>
<b>Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert rd.</b>	<b><u>-79.000,00 €</u></b>
 <b>Sonderwert gesamt rd.</b>	 <b><u><u>-79.000,00 €</u></u></b>

## 7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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.“

### Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage. Der Ertrags- und Vergleichswert stützen den ermittelten Sachwert.

Sachwert	447.000,00 €
Ertragswert	447.000,00 €
Vergleichswert	434.000,00 €

### Verkehrswert per 06. Januar 2026

**447.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: vierhundertsevenundvierzigtausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,96 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,46 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,23 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	4.465 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	4.465 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	4.465 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 97
Vergleichswert/Wohnfläche	4.335 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	55,93 %

### Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,37 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	2,94 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	29,68 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	5.254 €/m <sup>2</sup>
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	5.254 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	5.254 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 103
Vergleichswert/Wohnfläche	5.124 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	47,53 %

**9. SWOT-Analyse**

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baujahr ca. 2012 mit zeitgemäßer Grundstruktur</li> <li>- gute Marktgängigkeit</li> <li>- ruhige Wohnlage mit guter Anbindung im Rhein-Main-Gebiet</li> <li>- Stellplatzmöglichkeiten mit Carport und Außenstellplatz vorhanden</li> <li>- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rödermark</li> <li>- weiterhin positive Bevölkerungsprognose</li> <li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li> <li>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Innenbesichtigung möglich</li> <li>- Zustand der Innenräume unbekannt</li> <li>- fehlende gesicherte Angaben zur Vermietung</li> <li>- eingeschränkte Beurteilung des tatsächlichen Instandhaltungszustands</li> <li>- Abweichung der Dachform von den genehmigten Bauunterlagen</li> <li>- Unsicherheit hinsichtlich der Nutzbarkeit und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses</li> <li>- kein Energieausweis vorhanden</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Umland von Frankfurt am Main</li> <li>- Attraktivität für Eigennutzer und kleinere Haushalte</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ungewisse Bausubstanz infolge fehlender Innenbesichtigung</li> <li>- mögliche verdeckte Mängel infolge fehlender Innenbesichtigung</li> <li>- potentieller Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf (nicht abschließend beurteilbar)</li> <li>- eingeschränkte Nachfrage bei Käufern mit hohem Flächenbedarf</li> <li>- Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur)</li> <li>- geringe wirtschaftliche Dynamik in Deutschland</li> <li>- mögliche zukünftige Anforderungen an energetische Standards</li> </ul>

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	2,50 %
Zinssatz Underrent	2,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Egt.	Wohnen	EG	100,12	L	0,00	0,00	0,00	14,00	168,00	16.820,16						
2	Egt.	Carport	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	75,00	900,00	900,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	100,12	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	16.820,16
	Gesamt	100,12		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	16.820,16

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	900,00
	Gesamt	1		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	900,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	17.720,16
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

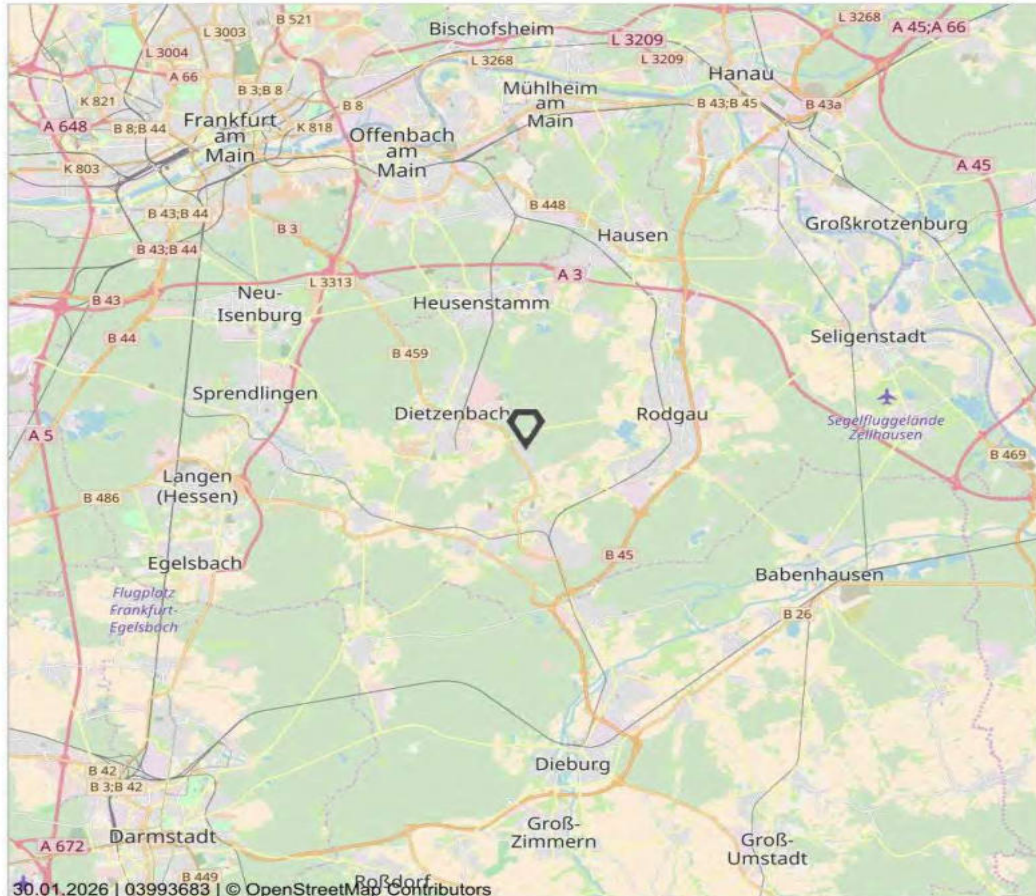
Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differzerträge:	



# Übersichtsplan

## Übersichtskarte on-geo

63322 Rödermark, An der Hühnerhecke 11



30.01.2026 | 03993683 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03993683 vom 30.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

63322 Rödermark, An der Hühnerhecke 11



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



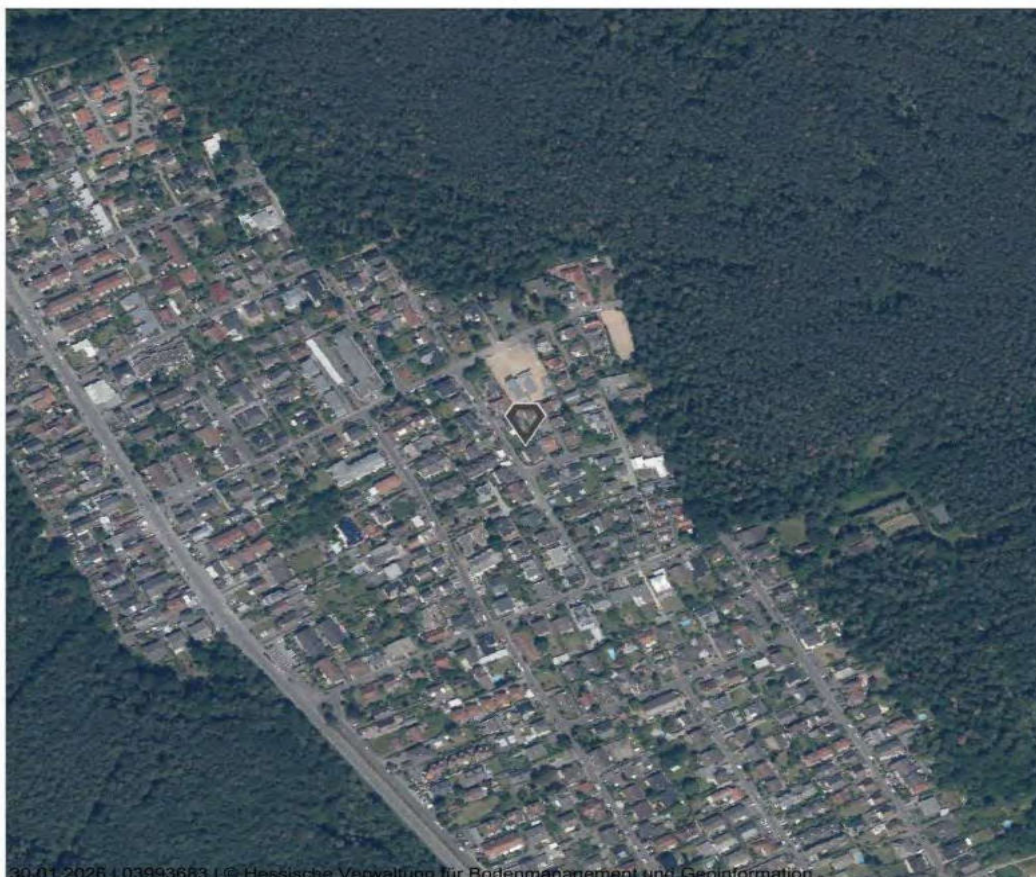
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03993683 vom 30.01.2026 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

# Luftbild

## Orthophoto/Luftbild Hessen

63322 Rödermark, An der Hühnerhecke 11



30.01.2026 / 03993683 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

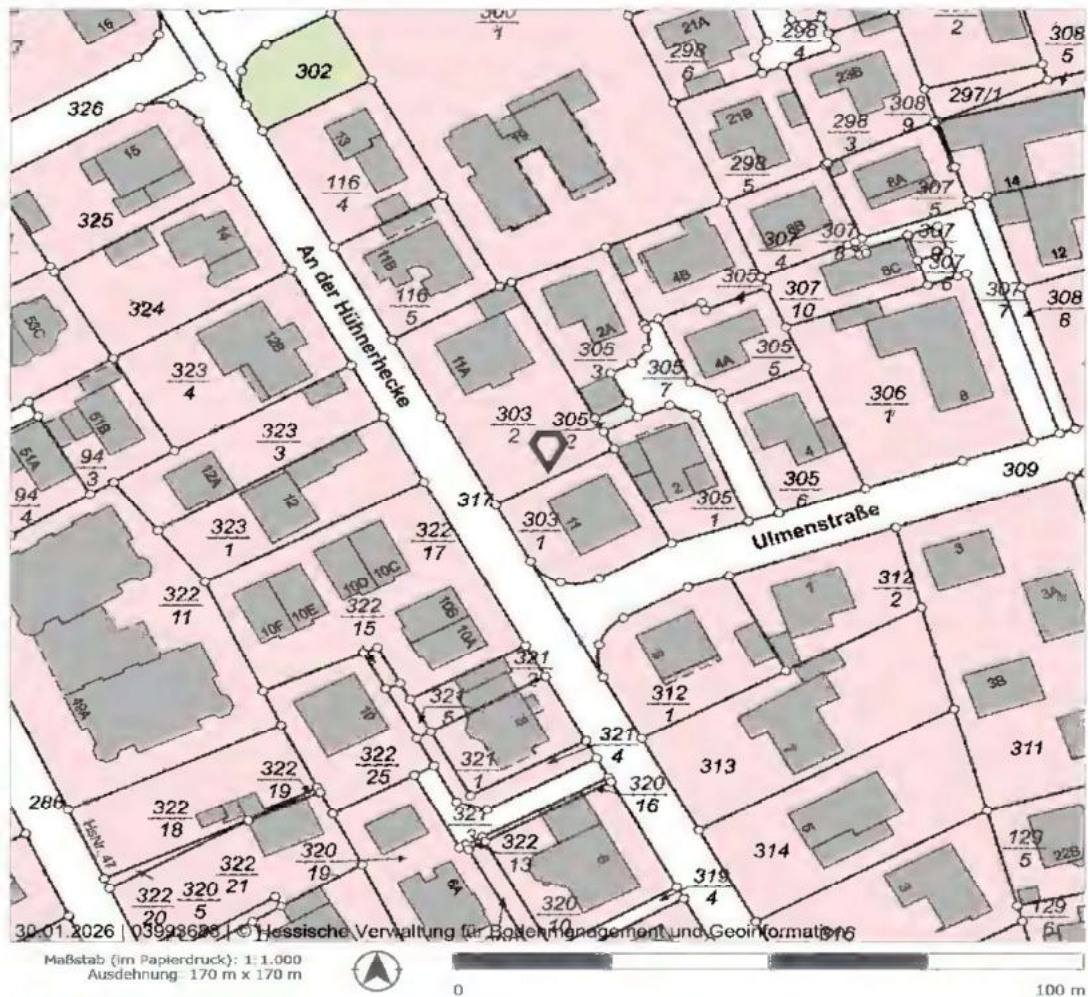
### Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## Flurkarte

### Liegenschaftskarte Hessen

63322 Rödermark, An der Hühnerhecke 11



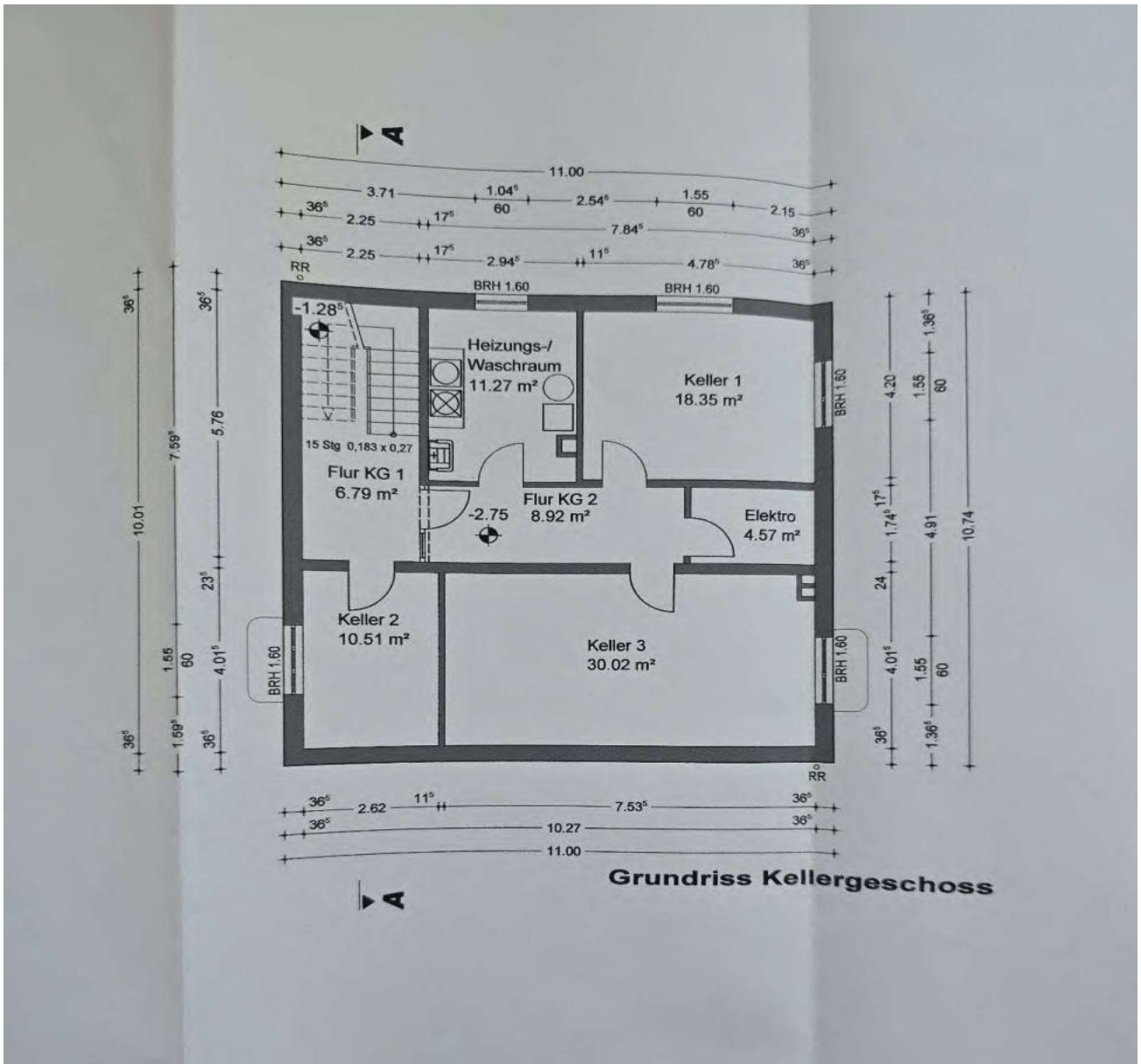
#### Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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.

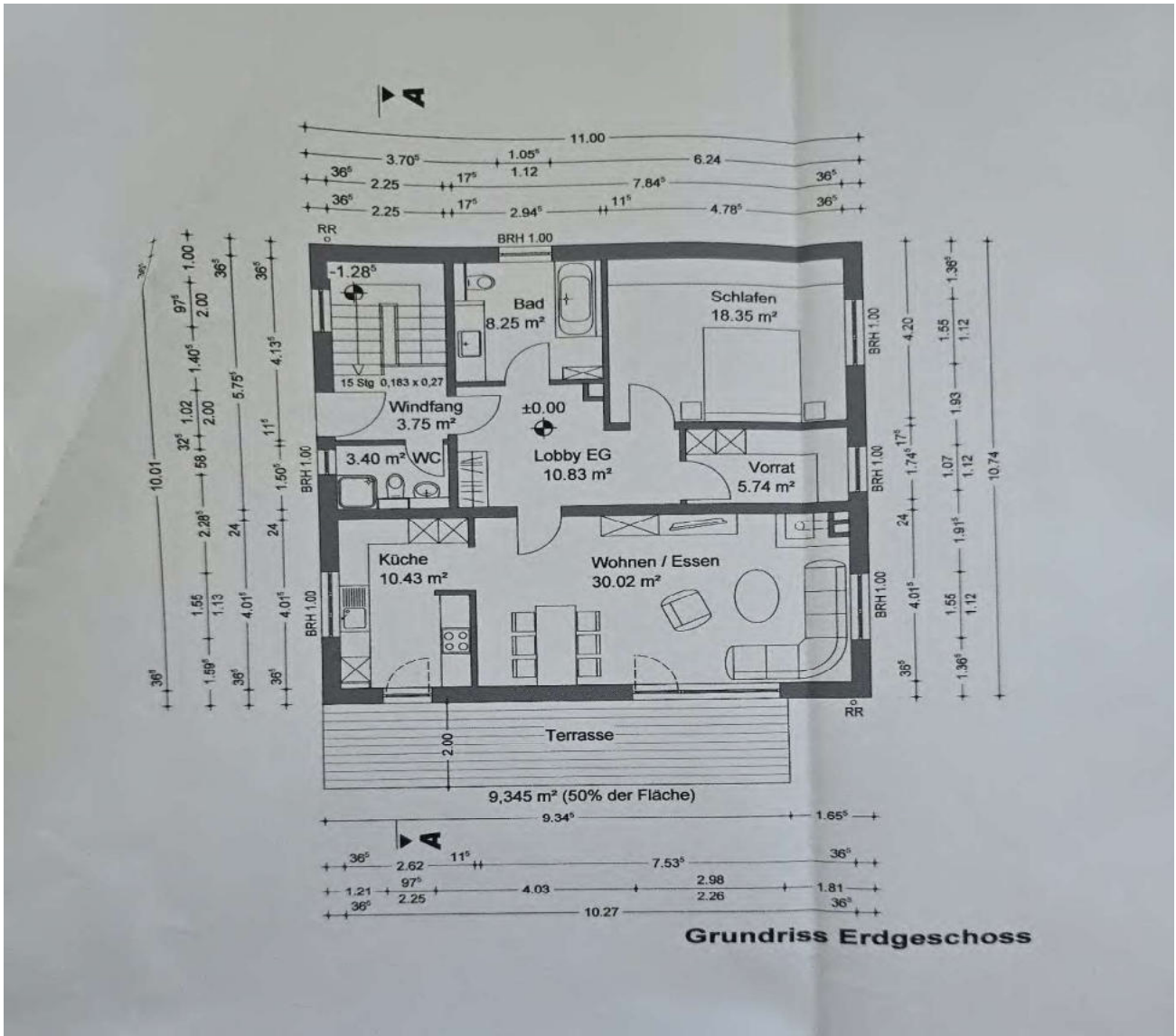
#### Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0, Daten verändert

### Grundriss



### Grundriss



**Fotos**



## Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

## Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.