



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15  
E-Mail: info@arfeller.com  
Web: www.arfeller.com

Az.: 2601 051

Datum: 17.04.2026

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Seligenstadt  
Klein-Welzheimer-Straße 1  
63500 Seligenstadt

**Az.: 43 K 25/25**

**Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem  
Zwangsversteigerungsverfahren

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Nieder-Roden, Blatt 6220 eingetragenen **3.436/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Nieder-Roden, Frankfurter Straße 84-86, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im XIII. OG rechts Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Nieder-Roden</i>	<i>6220</i>	<i>1</i>	<i>Nieder-Roden</i>	<i>9</i>	<i>918/6</i>	<i>14.197 m<sup>2</sup></i>



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 16.04.2026  
- dem äußeren Anschein nach - ermittelt mit

rd. 146.000 €.

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF-Datei sowie in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus .....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.3	Ausstattung Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Flure .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Ausstattung.....	11
3.2.5	Keller.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Garagengebäude .....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 242, 5. Aufzugsgeschoss .....	13
3.5.1	Art und Lage des Sondereigentums (Wohnungseigentum) .....	13
3.5.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.5.3	Türen und Fenster.....	13
3.5.4	Allgemeine technische Ausstattung.....	14
3.5.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	15
4.4	Bodenwertermittlung .....	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung .....	17
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
4.5.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors .....	21
4.5.3.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	21
4.6	Ertragswertermittlung .....	22
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22

4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	25
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
4.7	Verkehrswert.....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	30
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>31</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	31
6.2	Straßenkarte .....	32
6.3	Ortsplan .....	33
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	34
6.5	Fotostandpunkte .....	35
6.6	Fotos .....	36
6.7	Pläne.....	45
6.7.1	Grundriss XII. Obergeschoss (5. Aufzugsgeschoss).....	45
6.7.2	Grundriss XIII. Obergeschoss (Südseite) .....	46
6.7.3	Grundriss XIII. Obergeschoss (Nordseite).....	47
6.7.4	Schnitt.....	48
6.7.5	Garagengebäude Grundriss obere Parkebene .....	49
6.7.6	Garagengebäude Schnitt .....	50
6.8	Flächenberechnung .....	51

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Frankfurter Straße 84-86 63110 Rodgau – Nieder-Roden
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Haus Nr. 86.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nieder-Roden, Blatt 6220, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nieder-Roden, Flur 9, Flurstück 918/6 (Fläche 14.197 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 16.04.2026 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.04.2026
Qualitätstichtag:	16.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2026 + 16.04.2026
Umfang der Besichtigung etc.	Die Wohnung war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung sowie eine Treppenhausbesichtigung des Objekts erfolgen.
	<b>Hinweis</b> Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Baulastenauskunft vom 13.11.2025;
- Flurkartenauszug vom 15.10.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwerte, Vergleichskaufpreise);
- Auskünfte der Hausverwaltung.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht bekannt, offenbar wird das Objekt von der Nießbrauchberechtigten bewohnt (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. eine Gewerbebeanmeldung besteht, wurde nicht untersucht.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Die **Hausverwaltung** nach § 26 WEG wird von der Firma Immobilienservice Kollig GmbH, An den Herräckern 14, 63150 Heusenstamm vorgenommen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Nieder-Roden (ca. 16.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 15-35 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 8 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Rodgau – Nieder-Roden (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskernrand von Nieder-Roden; Entfernung zum Stadtzentrum Nieder-Roden ca. 800 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 8-14-geschossige gleichar- tige Bauweise; Wohnanlage in Großblockbauweise; südlich des Grundstücks niedrigere Bebauung und neu- ere Wohnanlagen sowie Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	14.197 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit geringem Verkehr; private Stichstraße zur Tiefgarage und zu Stellplätzen; fußläufig über die benachbarten Grundstücke erschlossen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, frei benutzbarer Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (in Haus 84), Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun (Südseite)
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsicht- lich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Be- wertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten ge- hören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorge- nommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsob- jekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge- flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu- chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.09.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nieder-Roden, Blatt 6220, folgende Ein- tragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zum Betrieb und zum Schutz einer unterirdischen Wasserleitung mit Betretungsrecht für den Wasserverband Gruppen- wasserwerk Dieburg;</li> <li>• Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den je- weiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nieder-Roden Flur 9 Nr. 918/5, 918/4 und 1325;</li> <li>• Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Kanalisations- leitungsrechte verbunden mit Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nieder-Roden Flur 9 Nr. 918/5, 918/4, 1325 und 1323;</li> <li>• Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung und Unterhaltung der Heizungsanlagen, Leitungsrecht für Heizungs- und Meldeeinrichtungen und Betretungsrecht) für den je- weiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Nieder-Roden Flur 9 Nr. 918/5, 918/4, 1325 und 1317;</li> <li>• Nießbrauchrecht.</li> </ul>
--	---

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke: nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  
WR = reines Wohngebiet;  
XII – XIV = 12-14 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl).

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)  
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus in Großblockbauweise) und einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) wird offenbar von der Nießbrauchberechtigten genutzt. Dem Bewertungsobjekt ist ein Garagen-Stellplatz laut Teilungserklärung zugeordnet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, ca. 13-17-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus (Wohnhochhaus, Gebäudeklasse V) als Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 5 Gebäuden ähnlicher Bauart in Großblockbauweise (landläufig als ‚Chinamauer‘ bekannt) mit hauptsächlich Splitt-Level-Wohnungen, die durch einen Mittelgang erschlossen werden. Das Gebäude Frankfurter Straße 84-86 hat zwei Haupteingänge bzw. Treppenhäuser und wird ausschließlich zu Wohnzwecken (ca. 245 Wohnungen) genutzt.
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Unterlagen)
Außenansicht:	Putz mit Anstrich
Modernisierungen:	soweit bekannt: Sprechanlage, Klingel, Zwischentüren, Dachsanierung, tlw. Trinkwasserleitungen erneuert, Sanierung der Fassade, Aufzüge (2025), Heizung (2025)
Aufzug:	2 Aufzüge vorhanden (pro Hauseingang)

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlbeton-Schottenbau
Umfassungswände:	Stahlbeton
Innenwände:	Stahlbeton / Mauerwerk / Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton-Flachdach mit Bitumenabdichtung

### 3.2.3 Ausstattung Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Flure

Hauseingangsbereich:	einfach und gepflegt, Vordach vorhanden; gepflegte Klingel- und Briefkastenanlage
Bodenbelag:	Naturstein
Wandbekleidung:	Naturstein
Deckenbekleidung:	Holz mit Anstrich
Haustür:	erneuerte Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Briefkästen:	von außen und innen bedienbar
Treppenhaus / Flure:	in ordentlichem Zustand und gepflegt und renoviert; erneuerte Zwischentür zu Fluren aus Aluminium mit Glaseinsatz
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Anstrich; Stahlgeländer mit Gummiummantelung
Bodenbelag:	Fliesen (Vorbereich) Teppichboden (Flure)
Wandbekleidung:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung

### 3.2.4 Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung in Haus 84-86 (mit den benachbarten Gebäuden gemeinsam), teilerneuert 2025

### 3.2.5 Keller

Keller:	einfache ausgestatteter Keller mit Betonboden; tlw. einfache Kellerabstellboxen vorhanden
Abstellkeller:	Abstellräume befinden sich tlw. auf der gleichen Ebene des Wohnungseingangs oder in einer benachbarten Ebene, tlw. unmittelbar gegenüber der Wohnungseingangstür, tlw. im Kellergeschoss

### 3.2.6 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Loggien, Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Aufzugsanlage vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Mängel bekannt
gefasste Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:	Renovierung und tlw. Erneuerung der Wohnungs- und Abstellraumeingangstüren und Flure; derzeit keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Sonstiges:	Die Sanierung der Eingangstüren und der Restfassade ist geplant und beschlossen. Die Maßnahmen soll aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden.
Erhaltungsrücklage:	ca. 975.000 € (zum 31.12.2024, gem. Wirtschaftsplan); die gesonderte „Heizungsrücklage“ (mit den angebundene- nen WEGs gemeinsam) ist aufgrund der Erneuerung der Heizungsanlage nahezu aufgebraucht
Energieausweis:	Endenergieverbrauch 95,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a); Primärenergieverbrauch 105,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Allgemeinbeurteilung:	Bei der Wohnanlage handelt es sich um ein typisches Wohnanlagenobjekt der 70er Jahre in Großblockbauweise. Der bauliche Zustand ist dem Typus entsprechend befriedigend. Tlw. wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Anlage ist sehr gepflegt. Das Objekt ist zum großen Teil von Eigentümern bewohnt.

### 3.3 Garagengebäude

Zweigeschossiges Garagengebäude aus Stahlbeton mit Anstrich, abschließbare Einzelgaragen, Rolltore und Rampen vorhanden, angebauter Hausmeister- und Lagerraum vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, parkähnliche Gartenanlagen und Pflanzungen; Mülltonnenabstellplatz, Kinderspielplatz, Einfriedung (Zaun), Stellplatzfläche.

### 3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 242, 5. Aufzugsgeschoss Grundbuchblatt 6220

#### 3.5.1 Art und Lage des Sondereigentums (Wohnungseigentum)

Art des Sondereigentums:	2-Zimmermaisonettewohnung (Splittlevel) mit offener Küche, Abstellraum, Eingangsbereich, Badezimmer mit WC
weitere Sondereigentum / Sondernutzungsrechte:	Sondereigentum an Abstellraum außerhalb der Wohnung auf der Wohnungseingangsebene (gemäß Teilungserklärung zugeordnet) zugeordnet; Sondereigentum an Garagenstellplatz Nr. 242 (gemäß Teilungserklärung zugeordnet) zugeordnet; Sondernutzungsrecht an der Terrasse zugeordnet
Lage der Wohnung:	Haus Nr. 86; 12. OG Nordseite (Wohnungseingang, 5. Aufzugshaltestelle), 13. OG Nord- und Südseite
Ausrichtung:	Süd-Ausrichtung (Wohnzimmer, Terrasse)
Wohnungsgröße:	ca. 64,27 m <sup>2</sup> Wohnfläche (gemäß Berechnung)
Modernisierung:	nicht bekannt
Vermietungssituation:	offenbar von der Nießbrauchberechtigten genutzt
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt ca. 371 €/Monat (gem. vorliegenden Unterlagen), davon 138 € für Erhaltungsrücklage.

#### 3.5.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Linoleum (Küche), Fliesen (Sanitärräume), PVC oder Teppichboden (Zimmer), Teppichboden (Flur)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen ca. 2 m hoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich

#### 3.5.3 Türen und Fenster

Wohnungseingangstüre:	baujahresentsprechende Tür aus Holzwerkstoffen
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: durchschnittliche Türen aus Holzwerkstoffen mit Anstrich, Holzzargen
Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende Aluminiumfenster mit Isolierverglasung ohne Rollläden (Südseite); 2012 erneuerte Fenster aus Kunststoff (Nordseite); Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium

### 3.5.4 Allgemeine technische Ausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresübliche, durchschnittliche Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Sanitärinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende Ausstattung in einfachem Standard
Bad:	Wanne, Waschbecken, Stand-WC
Heizung:	Zentralheizung über Heizzentrale; Röhren- und Flachheizkörper
Lüftung:	Zwangsentlüftung im Bad
Warmwasserversorgung:	dezentral an den Entnahmestellen (elektrischer Durchlauf-erhitzer bzw. Boiler)

### 3.5.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung

Besondere Bauteile:	Terrasse mit Fliesenbelag und tlw. Holzvertäfelung, Überdachung
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küche:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	gut (Wohnraum) bis schlecht (Bad, unterer Flur und Eingangsbereich ohne natürliche Belichtung)
Baumängel und Bauschäden:	nicht bekannt, üblicherweise: es wird von baujahresgemäßen Kleinmängeln ausgegangen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbe-sichtigung nicht möglich. Über ggf. vorgenommene Moder-nisierungen ist nichts bekannt. Es wird von einem über-wiegend einfachen/objektüblichen Ausstattungsstandard ausgegangen. Es wird ein üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf unterstellt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 3.436/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Nieder-Roden, Frankfurter Straße 84-86, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im XIII. OG rechts Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nieder-Roden</i>	<i>6220</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Nieder-Roden</i>	<i>9</i>	<i>918/6</i>	<i>14.197 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	14.197 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	16.04.2026	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	650,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	14.197	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	14.197 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	9.228.050,00 € <b><u>rd. 9.230.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 insgesamt **9.230.000,00 €**.

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1:** Der Bodenrichtwert hat sich vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2026 nicht geändert. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 3.436/1.000.000 ) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	9.230.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	9.230.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3.436/1.000.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	31.714,28 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 31.714,28 € <b>rd. 31.700,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 **31.700,00 €**.

#### 4.5 Vergleichswertermittlung

##### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

##### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim für Wohnungen im Wiederverkauf ermittelt. **Es liegen 6 Vergleichspreise aus der Liegenschaft vor.** Daher weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Ausstattungsstandard usw.). Gemäß Angaben der Auswertung wurden die Kaufpreise um einen Stellplatzanteil bereinigt. Einrichtungen oder Küchen wurden ggf. vom Gutachterausschuss bereinigt.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

#### Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	Anteil	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufdatum	bereinigter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)
1	MFH	78/10000	104,55	21.02.2025	213.000	2.037
2	MFH	78/10000	104,55	14.03.2025	199.000	1.903
3	MFH	78/10000	104,55	28.03.2025	240.000	2.296
4	MFH	61/10000	81,76	14.08.2025	149.000	1.822
5	MFH	94/10000	126,00	15.07.2025	244.000	1.937
6	MFH	61/10000	81,76	15.07.2025	150.000	1.835
6	D.-S.		100,53	18.05.2025	199.167	1.972

#### Abkürzungen

WF = Wohnfläche

MFH = Mehrfamilienhaus

#### Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	2.563 €
<b>Durchschnittswert (€/m<sup>2</sup>)</b>			<b>1.972 €</b>
unterer Grenzwert	-	30,00%	1.380 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 101 m<sup>2</sup>. Den Wohnungen wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Die Wohnfläche wurde durchschnittlich mit rd. 1.972 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden. Bei allen Objekten handelt es sich um Wohnungen aus der Liegenschaft.

**4.5.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors**

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand</b>				Erläuterung
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>1.972,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	18.05.2025	16.04.2026	× 1,000	E1
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Geschosslage	keine Angabe	XIII.OG	× 1,030	
Ausstattung	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,000	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	100,53	64,27	× 1,030	E2
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	2.092,09 €/m <sup>2</sup>
<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert				2.092,09 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ				0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	2.092,09 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche			×	64,27 m <sup>2</sup>
Zwischenwert			=	134.458,62 €
Zuschlag/Abschlag absolut			+	12.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert			=	146.458,62 €
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)				0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	146.458,62 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				0,00 €
<b>Vergleichswert</b>			=	146.458,62 €
				<b>rd. 146.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 mit rd. **146.000,00 €** ermittelt.

**4.5.3.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors****E1: Stichtag**

Unterjährige Daten zur Kaufpreisentwicklung werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Das durchschnittliche Kaufdatum der Vergleichskaufpreise liegt ca. ein Jahr zurück. Es wird davon ausgegangen, dass sich keine wesentliche Wertentwicklung seitdem ergeben hat. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

**E2: Wohnungsgröße**

Kleinere Wohnungen werden in der Regel höher gehandelt als größere Wohnungen. Das Bewertungsobjekt ist kleiner als die durchschnittliche Vergleichswohnung. Es wird ein entsprechender Zuschlag von 3% vorgenommen.

**E3: Zuschlag/Abschlag absolut**

Für den Garagenstellplatz wird ein Zuschlag von 12.000 € angesetzt, entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses.

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. Nr. 242	64,27		10,50	674,84	8.098,08
Garage		Stellplatz Nr. 242		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			64,27	1,00		714,84	8.578,08

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>8.578,08 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.644,05 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>6.934,03 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
<b>2,90 % von 31.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>919,30 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.014,73 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,90 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>26</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>18,084</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>108.770,38 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>31.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>140.470,38 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>140.470,38 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>140.470,38 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>140.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator 2025 des Gutachterausschuss)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	439,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.033,49
Mietausfallwagnis	2,00	----	171,56
Summe			1.644,05 (ca. 19 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 100 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1973 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 53 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### 4.7 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **146.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **140.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 3.436/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Nieder-Roden, Frankfurter Straße 84-86, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im XIII. OG rechts Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 242 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Nieder-Roden</i>	6220	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Nieder-Roden</i>	9	918/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2026 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

**146.000 €**

**in Worten: einhundertsechszwanzigttausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 17. April 2026



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.01.2026) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

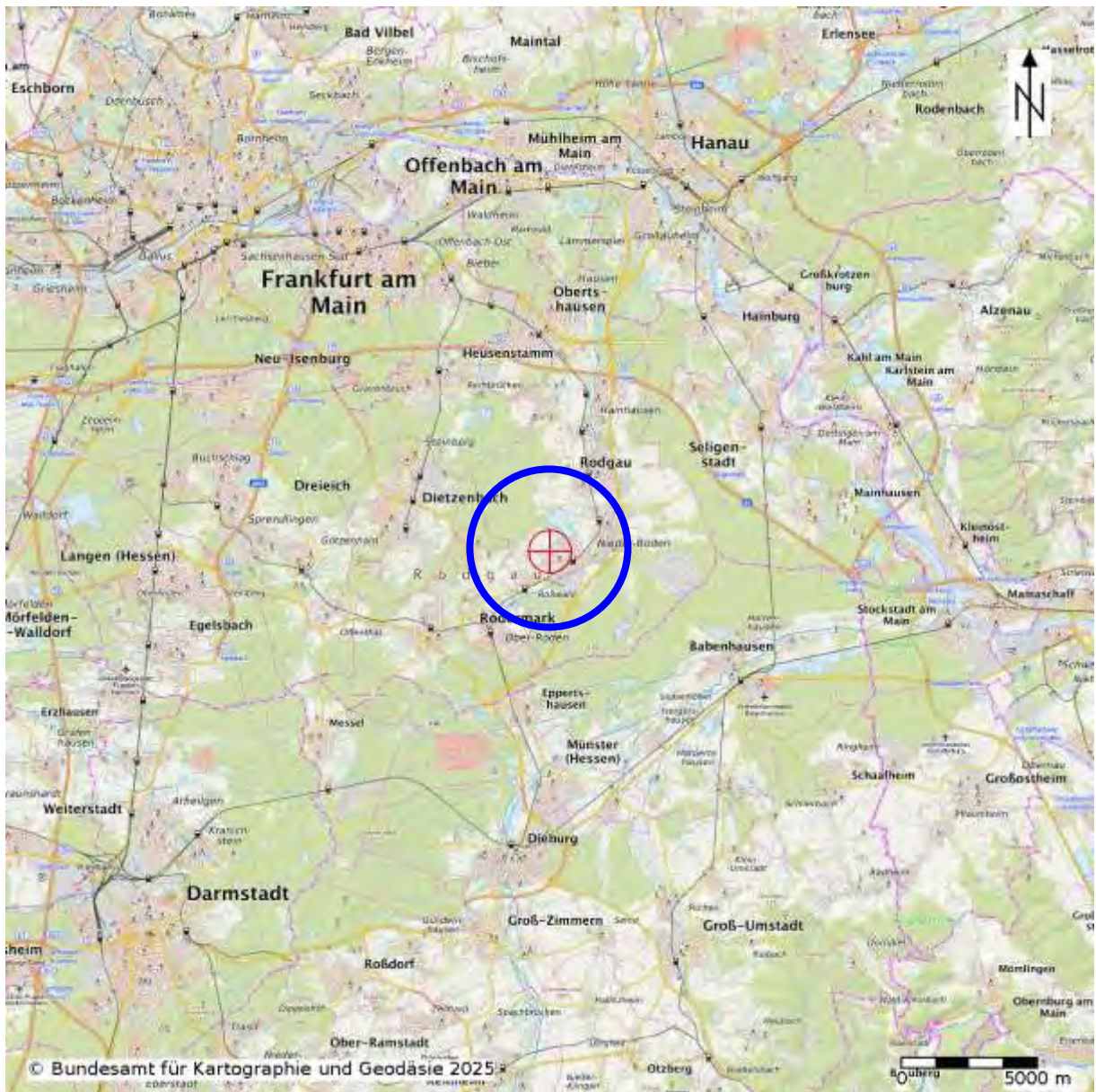
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



## 6.2 Straßenkarte

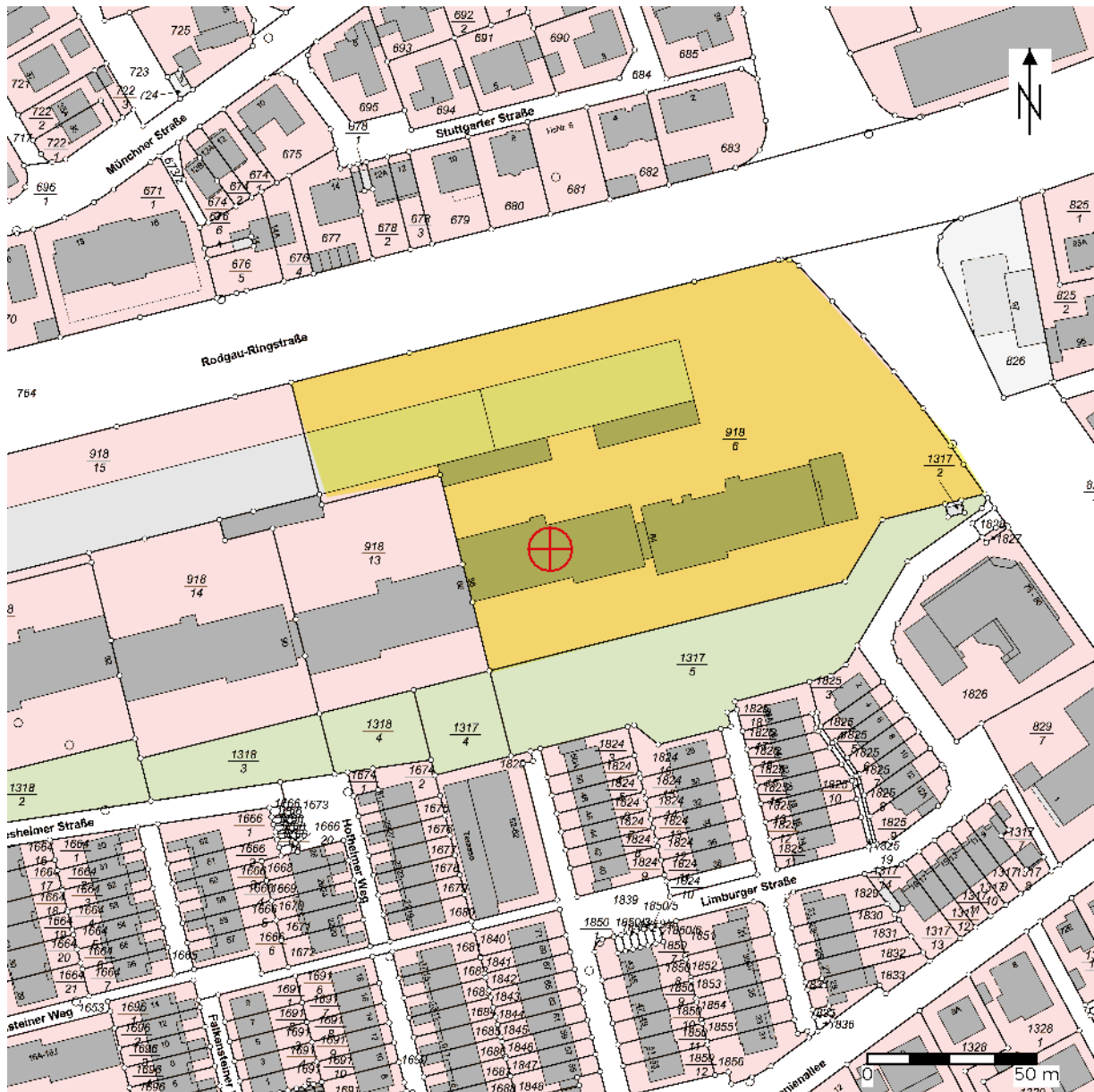


### 6.3 Ortsplan



### 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

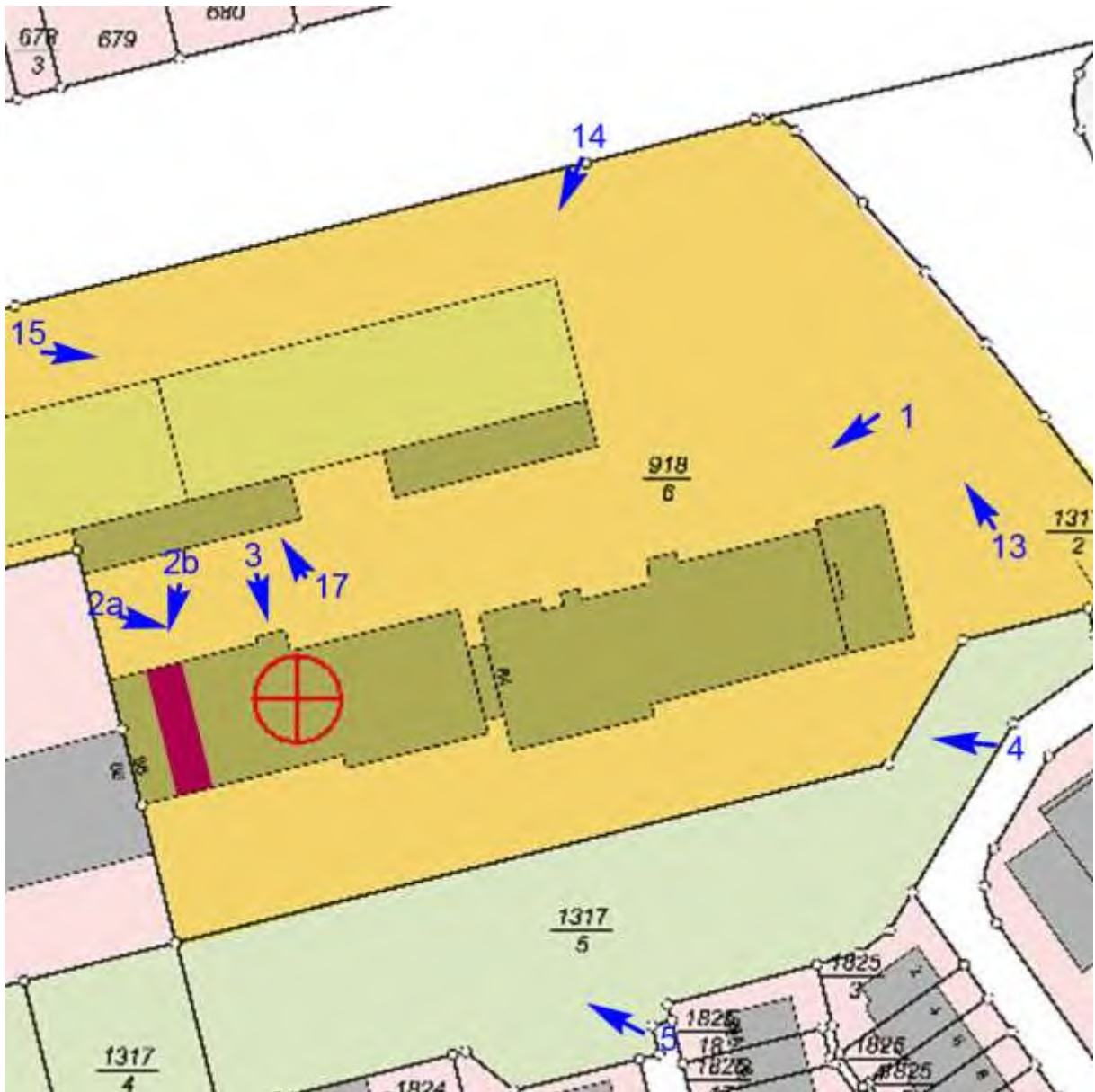
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert, Lage Bewertungsobjekt markiert.



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.6 Fotos



1 Nordseite Frankfurter Straße 84-86



2 a Nordseite Frankfurter Straße 84-86



Nordseite Frankfurter Straße 86, Lage Objekt



3 Hauseingangsbereich Frankfurter Straße 86



4 Südseite Haus Nr. 84-86, Lage Bewertungsobjekt



5 Südseite, Lage Bewertungsobjekt Nr. 242



6 Eingangsbereich



7 Eingangsbereich, Aufzüge



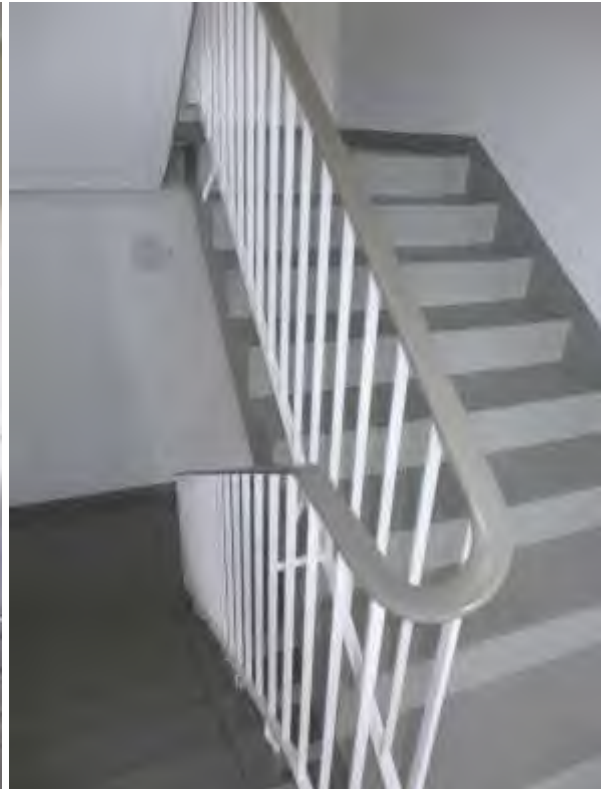
8 Briefkastenanlage



9 Aufzugsvorbereich 5. Aufzugsgeschoss (XII. OG)



10 Flur mit Zwischentür im XII. OG



11 Fluchttreppenhaus



12 Beispiel Flur, links Abstellräume, rechts Wohnungszugänge



13 Zufahrt Garagengebäude



14 Garagengebäude



15 Garagennordseite



16 Beispiel Garagendurchfahrt

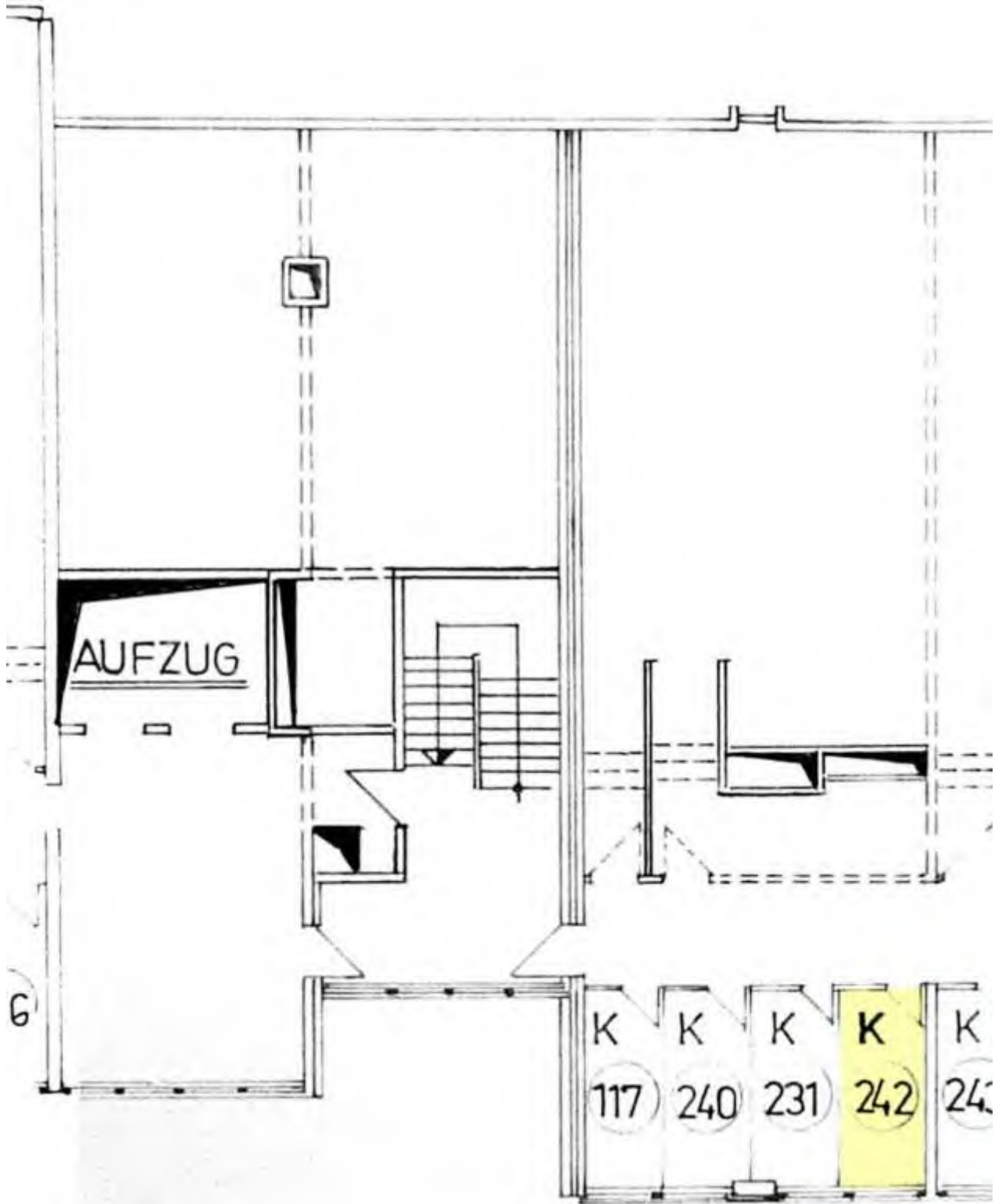


17 Wirtschafts- und Garagengebäude

## 6.7 Pläne

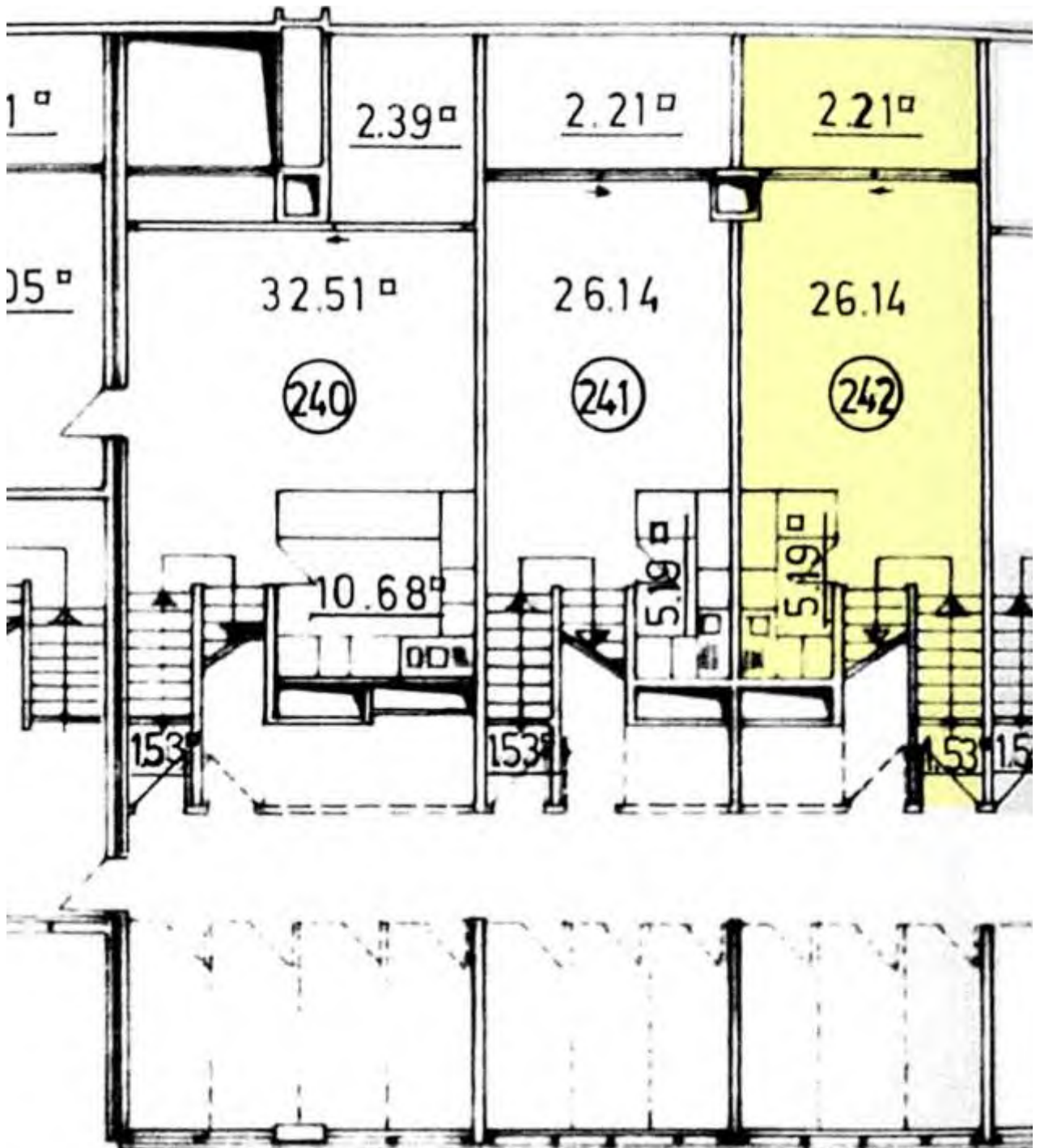
### 6.7.1 Grundriss XII. Obergeschoss (5. Aufzugsgeschoss)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



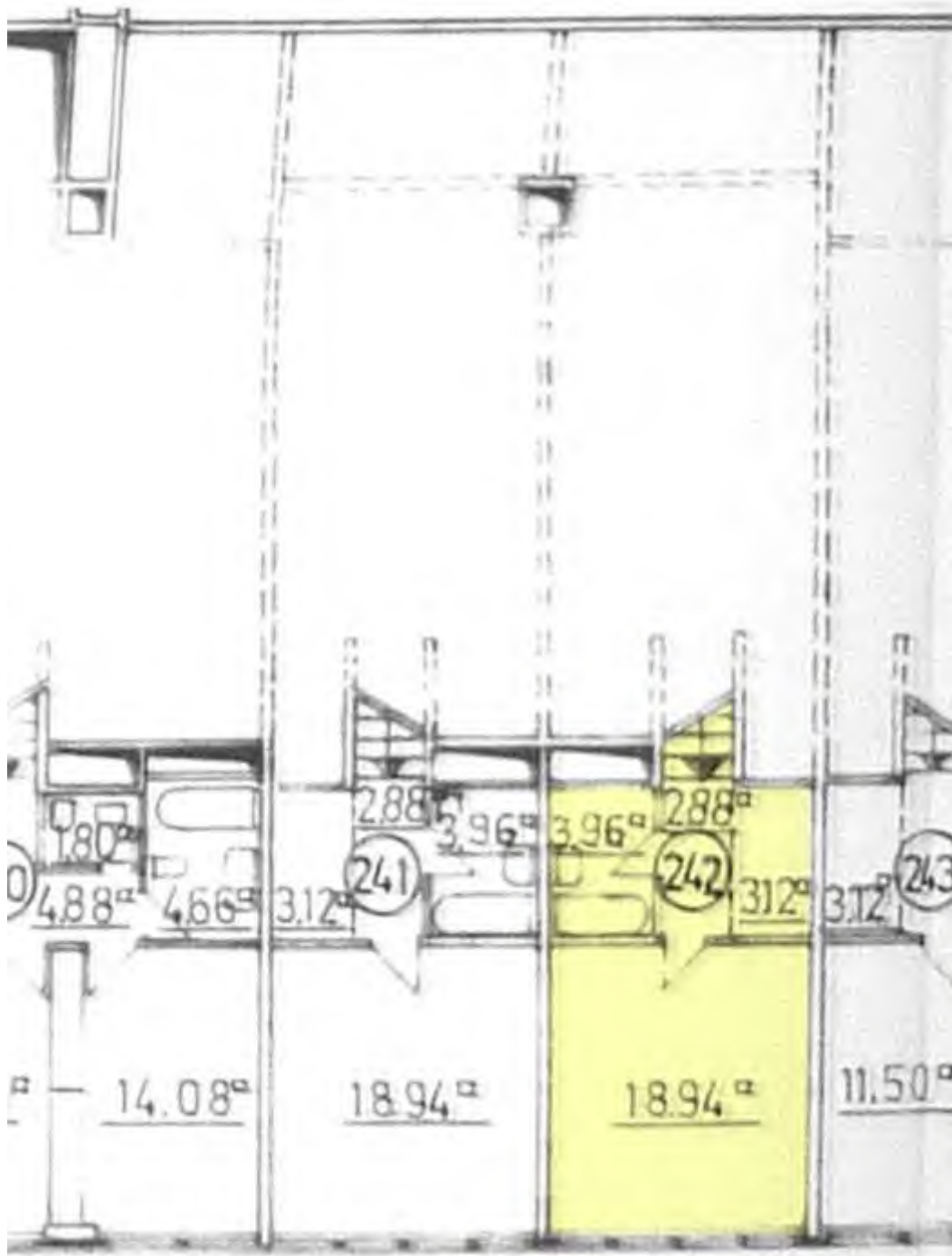
**6.7.2 Grundriss XIII. Obergeschoss (Südseite)**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



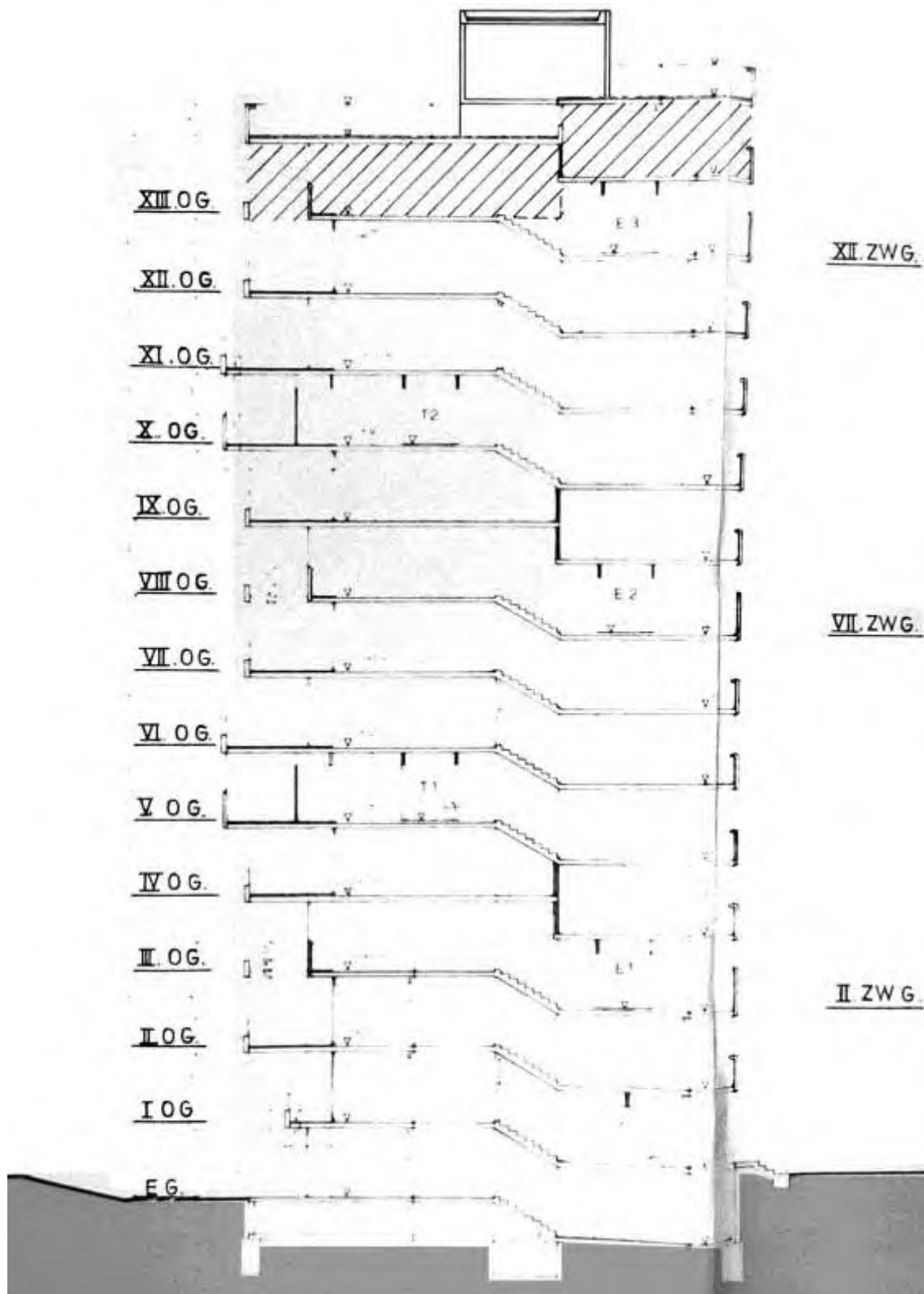
### 6.7.3 Grundriss XIII. Obergeschoss (Nordseite)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



### 6.7.4 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



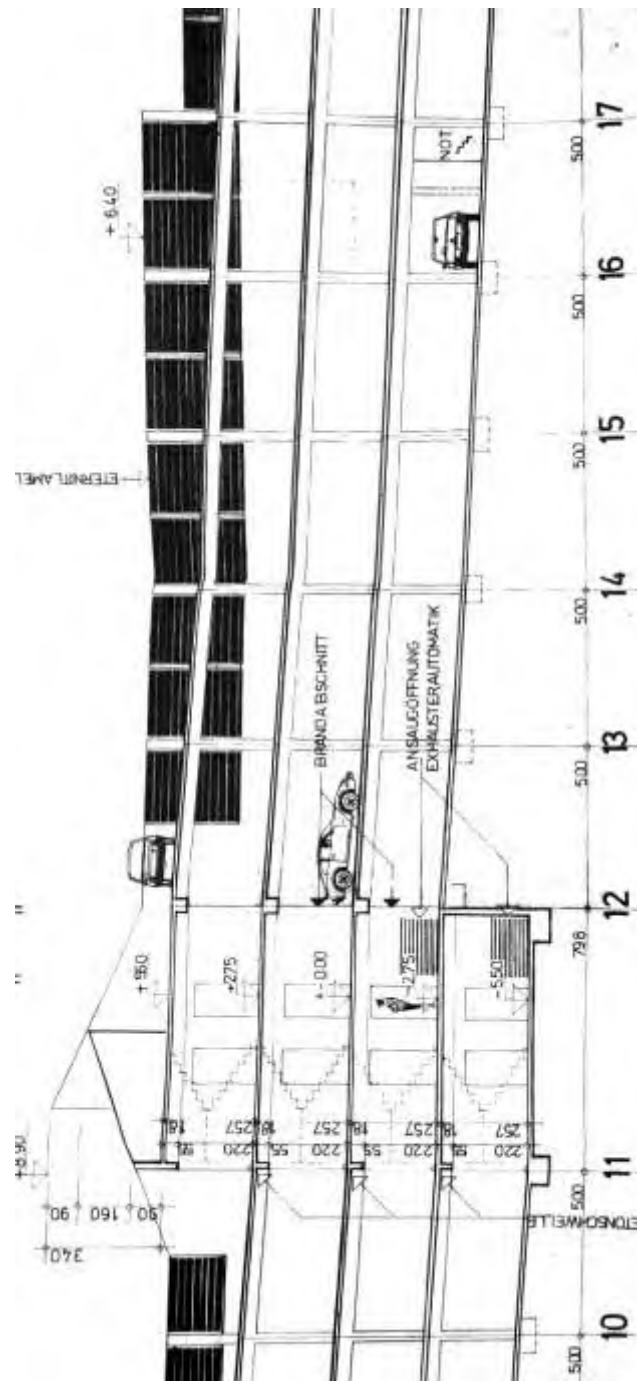
### 6.7.5 Garagengebäude Grundriss obere Parkebene

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



### 6.7.6 Garagengebäude Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>XIII. Obergeschoss Wohnung Nr. 242</b>				
	Wohnzimmer	26,14	1,000	26,14
	Küche	5,49	1,000	5,49
	Eingang	1,53	1,000	1,53
	Terrasse	2,21	1,000	2,21
	Flur	2,88	1,000	2,88
	Bad	3,96	1,000	3,96
	Abstell	3,12	1,000	3,12
	Zimmer	18,94	1,000	18,94
	Summe Wohnfläche			64,27