

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Eigentumswohnung im Dachgeschoss (WEG Nr. 3 mit 4 Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC-Raum, Balkon, Kellerraum, Garage) Friedrich-Ebert-Straße 24, 63110 Rodgau
Wertermittlungstichtag:	18.02.2026
Ortsbesichtigung:	18.02.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 33/25
Report-Nr.	2026-02-18c
Erstelldatum:	26.03.2026



Bedingter¹ Verkehrswert 291.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 5
Ausfertigung: PDF-Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 37

¹ Im Kellergeschoss des Gebäudes wurden im Bereich von Gemeinschaftsräumen und den jeweiligen Eigentumswohnungen zugeteilten Kellerräumen 2 Wohnungen ausgebaut, die nicht Bestandteil der Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung sind. Für diese Wertermittlung wurde unterstellt, dass im Zuge der Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Wohnung, die Gemeinschaftsräume der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen, ebenso die jeweils zugeordneten Kellerräume für die jeweiligen Wohnungseigentümer. Ob dies jedoch zukünftig so sein wird, ist nicht prognostizierbar, daher wird der Verkehrswert mit einem Hinweis darauf als bedingter Verkehrswert ausgewiesen und ein diesbezüglicher Risikoabschlag bemessen.

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	12
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
4.3.1	Bodenrichtwert.....	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	18
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	22
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum und Garage).....	23
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert)	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	26
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	27
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert.....	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 3 im Dachgeschoss	32
6.3	Garagen mit Darstellung der Aufteilung.....	33
6.4	Querschnitt Wohnhaus und Grundriss Kellergeschoss	34
6.5	Wohnflächenberechnung.....	35
	Anlage Fotos	36

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung im Dachgeschoss (WEG Nr. 3 mit 4 Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC-Raum, Balkon, Kellerraum, Garage)
Aktenzeichen	43 K 33/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63110 Rodgau, Friedrich-Ebert-Straße 24
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Weiskirchen, Blatt 2803
Gemarkung Weiskirchen	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 6, Flurstück 303
Miteigentumsanteil	83/315 an dem Grundstück verbunden mit dem Son- dereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan be- zeichnet mit Nr. 3
Sondernutzungsrecht	Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3
Tag der Ortsbesichtigung	21.02.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.02.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	977 m ²
Baujahr ca.	1967
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	77,3 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.113,- €/Monat zzgl. 70 € Stellplatzmiete/Monat
Mietvertrag	Die Wohnung ist vermietet (der Mietvertrag liegt nicht vor)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	3,2 %
Ermittelter Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	3.765,- €/m ² Wohnfläche (inkl. Garagenanteil)
Baulicher Zustand	Befriedigend. Mittlerer Modernisierungsgrad, ordnungs- gemäß Instand gehalten
Aktuelle Nutzung	Vermietet
Ergebnisse	
Vergleichswert	289.000,- €
Ertragswert	294.000,- €
Verkehrswert (Marktwert)	291.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum in Rodgau handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt vermietete Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen in guter Wohnlage im Ortsteil Weiskirchen. Der allgemeine Instandhaltungs- und Bauzustand ist befriedigend. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheit genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.02.2026
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren, Mieter sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Aufteilungspläne (Ablichtungen beim Kreisbauamt) Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten) Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und abglichteten Baupläne (Aufteilungspläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Mehrfamilienwohnhaus Reihengaragen, Carport, offene Holzhütte (Freisitz im Garten).

Weitere Feststellungen:

Die Wohnung ist vermietet; eine WEG-Verwaltung war nicht feststellbar, abgerechnet wird hausintern. Ein Gewerbebetrieb war nicht feststellbar; in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine angefragte Mieterliste nicht überreicht wurde, ebenso keine Bauunterlagen. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Beim Ortstermin konnte jedoch wie folgt festgestellt werden:

Im Kellergeschoss des Gebäudes wurden im Bereich von Gemeinschaftsräumen und den jeweiligen Eigentumswohnungen zugeteilten Kellerräumen 2 Wohnungen ausgebaut, die nicht Bestandteil der Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung sind. Für diese Wertermittlung wurde unterstellt, dass im Zuge der Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Wohnung, die Gemeinschaftsräume der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen, ebenso die jeweils zugeordneten Kellerräume für die jeweiligen Wohnungseigentümer. Für die Durchsetzung des Rechtsanspruchs werden in der Wertermittlung pauschal 3.000,- € als ‚Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal‘ abgezogen und der Verkehrswert mit einem Hinweis darauf als bedingter Verkehrswert ausgewiesen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Offenbach

Ort und Einwohnerzahl: Rodgau rd. 46.700 Einwohner (alle Stadtteile), davon im Stadtteil Weiskirchen rd. 6.873 Einwohner (2024).

Demographischer Wandel im Vergleich: www.wegweiser-kommune.de
In Rodgau und im Landkreis ist seit 2011 ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.

Indikatoren	2023 Rodgau	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	46.683	364.457	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,7	9,1	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,3	2,9	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,4	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,6	11,0	11,4

Rodgau liegt im Südostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums und wurde im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Rodgau liegt im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Die Stadtteile sind durch die S-Bahnteilstrecke Ober-Roden-Rodgau-Offenbach miteinander, sowie direkt mit dem Großraum Offenbach-Frankfurt, verbunden. Daneben besteht an den S-Bahn-Stationen über das Stadt- und Regionalbusnetz Anschluss zu den angrenzenden Städten und Gemeinden. Im

Straßenverkehr besteht über die B 45 eine direkte Anbindung an die A 3 (Anschlussstelle Obertshausen, ca. 6 km). Der Ortsteil Weiskirchen liegt direkt südlich der Autobahn A3.

Stadtporträt gem. Internetauftritt: **Auszug**
Die Stadt Rodgau, mit rund 47.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Offenbach, ist aufgrund der Lage und exzellenten Verkehrsanbindung ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort im Großraum Frankfurt Rhein Main. In der Stadt besteht ein breites Angebot an Einrichtungen für Bildung, Kultur, Freizeit und Tagungsmöglichkeiten. Ein Drittel der städtischen Flächen besteht aus Wald. Aufgrund Lage und optimaler Rahmenbedingungen ist die Stadt als Wohnort attraktiv, die Stadtentwicklung wird deshalb weiterhin zügig vorangetrieben.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 25 km entfernt
 Bahnhof: Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 1000 m entfernt.
 Bus: Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
 Autobahnauffahrt: Auf die A3 ca. 5 km entfernt
 Nahe gelegene Zentren: Hanau ca. 12 km
 Offenbach am Main ca. 14 km
 Frankfurt am Main ca. 20 km

Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Rodgau, im Rhein-Main Ballungsraum liegt in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit sehr guter infrastruktureller Anbindung. Neben einigen größeren Unternehmungen sind vornehmlich kleinere Firmen und Handwerksbetriebe angesiedelt.

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Rodgau² im Vergleich

Indikatoren	2023 Rodgau	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,4	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	22,1	21,6	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	77,5	78,2	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	6,7	8,4	6,0

Arbeitsmarkt ³

Arbeitslosenquote
 Kreis Offenbach: 5,7 % (Stand Februar 2026)
 Arbeitslosenquote Hessen: 6,1 %
 Deutschland: 6,5 %

Kaufkraft⁴: (Index Deutschland = 100)

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: Agentur für Arbeit.

⁴ Quelle: GfK Marktforschung | IHK Offenbach.

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2025		
	Rodgau	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	104,9	107,1	102,6
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	103,5	104,2	101,2
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	4.389,0	8.182,6	6.761,4
Zentralitätskennziffer	61,8	81,8	97,4

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Lagebeschreibung, Immissionen

Das Grundstück liegt im Ortsteil Weiskirchen in nordöstlicher Ortslage; die Bundesstraße B45 verläuft östlich in rd. 100 m östlich und ist hier mit einer Lärmschutzwand abgeschottet. Die Autobahn A3 mit Auf- und Abfahrt rd. 600 m nördlich gelegen ebenfalls mit Lärmschutzwand. Weitere Immissionen aufgrund der Lage in der Metropolregion mit den typischen Immissionen durch den Flugverkehr im Rhein-Main-Wirtschaftsraum (An- und Abflugschneise Flughafen Frankfurt) sind feststellbar.

Nachbarbebauung

Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Feuerwehr (in der Nähe auf der gegenüberliegenden Straßenseite).

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV

Busverbindungen im ÖPNV (Haltestelle in unmittelbarer Nähe) sowie die S-Bahn, Haltestellen in fußläufiger Entfernung mit Anschlüssen in den Rhein-Main-Wirtschaftsraum (Offenbach, Frankfurt, Wiesbaden).

Nahversorgung / Infrastruktur

In Rodgau sind sämtliche Geschäfte und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden, ebenso soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, ärztliche Grundversorgung vorhanden).

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen weiter moderat an. Einfamilienhäuser verteuerten sich im bundesweiten Durchschnitt zum zweiten Mal in Folge um +0,4 % gegenüber dem Vormonat, Eigentumswohnungen legten um +0,1 % zu. Im Jahresvergleich liegen die Hauspreise nun bei +3,3 % und damit erstmals seit längerem wieder über der Entwicklung der Eigentumswohnungen, die ein Plus von +2,2 % verzeichnen (Auszug Sprengnetter Januar Analyse vom 05.03.2026). Für gewerblich genutzte Teileigentumsflächen liegen wegen des geringen Transaktionsvolumens keine Auswertungen vor.

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Fast rechteckige Grundstücksform.
Größe gesamt 977 m².
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 17,5 m * 55,83 m

Topographische Grundstückslage: Eben. Die Zufahrt zur hinten liegenden Garage wurde örtlich etwas abgesenkt.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. FTTC – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Weiskirchen, Blatt 2803 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 83/315 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Weiskirchen	Flur 6, Flurstück 303
Hof- und Gebäudefläche	Friedrich-Ebert-Straße 24, Größe 977 m ²

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf einen bestehenden Mietvertrag, nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: WA Allgemeines Wohngebiet.

Die Bauweise und Grundstücksausnutzung ist gebietstypisch. Erweiterungen sind aufgrund des Baubestands (Wohnhaus und Garagengebäude) unwahrscheinlich (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten:	Keine
Denkmalschutz:	Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus; gemäß Aufteilungsplan mit 6 Wohneinheiten.
Tatsächlich konnten acht abgeschlossene Wohnungen im Gebäude

festgestellt werden (zusätzlich zwei Wohneinheiten im Kellergeschoss/Souterrain) sowie ein bewohnter ausgebauter Dachspitz (dabei handelt es sich nicht um eine abgeschlossene Wohnung im Rechtsinne) mit Zugang über eine Dachboden-/Ruckzuckertreppe vom Treppenhausflur.

Wohnhaus unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise. Je Geschoss 2 Wohnungen auf versetzten Ebenen (2-Spännertyp).

Des Weiteren befinden sich eine Reihengarage mit 5 Einzelgaragen und 1 Carport im Hofraum auf dem Grundstück. Zur Straße 7 offene PKW-Stellplätze.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:
 Ursprüngliches Baujahr ca.: 1967
 Bemessene Restnutzungsdauer: 24 Jahre
 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010);

Fiktives Baujahr: 2026 + 24 - 70 = 1980

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Keine bekannt.
 Zurückliegende Modernisierungen: Einbau Isolierglasfenster, Modernisierung Heizung und Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung (Wand-, Boden-, Deckenbeläge) im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung, Modernisierung Bad.

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart: Massive Bauweise

Fundamente: Massiv

Umfassungswände, Fassade: Außenwände 24 cm. Fassade verputzt hell gestrichen.

Innenwände: Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.

Kamin: 2 Kamine über Dach gemauert mit Schiefer bekleidet und Abdeckung mit Metallhauben.

Besondere Konstruktionsart: Es handelt sich um einen 2-Spännertyp. Je Geschoss wurden 2 Wohnungen angeordnet – eine größere Wohnung und eine Einraumwohnung. Die Wohnungen je Geschoss wurden niveauserst angeordnet.

Besondere Bauteile: Balkone, Kamine, Gauben.

Dachform- und Eindeckung: Satteldach mit Schleppdachgauben. Eindeckung mit grauen Betondachsteinen.

Geschossdecken im Haus: Massiv.

Anzahl der Wohnungen: Gemäß Aufteilungsplan 6 Wohnungen vorhanden.

Hauseingang, Treppenhaus: Die Grundstückzufahrt von der Straße zu den Stellplätzen vor dem Haus ist offen. Im Bereich der Hofraum-Garagenzufahrt und Hauseingang ist ein zweiflügeliges Metalltor montiert. Erneuerte Hauseingangstüre als weiß beschichtete Kunststofftüre mit Glasausschnitt. Ei-

ne freistehende Briefkastenanlage mit 4 Briefkästen ist vor dem Haus aufgestellt, des Weiteren sind 3 Aufputzbriefkästen an der Hausfassade montiert. Klingel und Sprechfeld in der Hauswand eingelassen (2 Teilnehmer). Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Werkstein und Fliesen belegt.

- Fenster: Unterschiedliche Fenster mit unterschiedlichen Altersklassen. Überwiegend ältere isolierverglaste Aluminiumfenster (ca. 30-40 Jahre alt) und einige erneuerte weiße Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, Zugang Balkon über Fenstertüre. Im Dachgeschoss ein Wohnraum-dachflächenfenster.
- Treppen
Geschosstreppen: Helles, freundliches Treppenhaus mit 2-läufiger Treppe mit Zwischenpodest. Treppe mit Stufen aus Betonwerkstein vom Keller- bis zum Dachgeschoss mit Stahlgeländer und Holzhandlauf.
- Bauzustand/Wärme- und Schallschutz: Überwiegend baujahrestypischer Wärmeschutz; leichte Verbesserung durch den Ersatz weniger Fenster und die Erneuerung der Heizung (beides wieder veraltet). Die Maßnahmen liegen bereits über 10 Jahre zurück und genügen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz. Schallschutz befriedigend.
- Modernisierungen: In den letzten 10 Jahren sind keine wesentlichen Modernisierungen bekannt. Anmerkung: Der wohnbauliche Kellerausbau (2 separat vermietete Wohnungen im Keller) bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.
- Technische Gemeinschaftseinrichtungen und Räume: Gas-Zentralheizung; gemeinsamer Heizungs-/Hausanschlussraum der gleichzeitig als Waschaum fungiert (Aufstellort Waschmaschinen mit getrennten Wasseranschlüssen und Wasserzählern) mit Installationen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom), Außen- und Treppenhausbeleuchtung. Der Im Aufteilungsplan als gemeinschaftliche Waschküche bezeichnete Raum, wird als Wohnraum einer ausgebauten Wohnung genutzt. Für diese Wertermittlung ist der Raum als Gemeinschaftsraum, ebenso wie die Erschließungsflure im Kellergeschoss den jeweiligen Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen.
- Gemeinschaftliche Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Garten, Außenanlage, Nebengebäude, Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.
- Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum: Keine festgestellt.
- Beurteilung: Befriedigender baulicher Zustand.
- Sondernutzungsrechte: Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte an den Garagen Nr. 1 bis 3 begründet. Hier Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 3.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine bekannt. Dabei wird für diese Gutachten ggf. fiktiv davon ausgegangen, dass die beiden im Bereich der den Wohnungen zugeordneten Kellerräume und Gemeinschaftsflächen ausgebauten Wohnungen, wieder gem. Teilungserklärung der Gemeinschaft bzw. dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugeordnet werden.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 83/315 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt; gem. Angabe beim Ortstermin rechnet der Hauseigentümer selbst die Betriebskosten

mit den Mietern ab, eine Hausverwaltung sei nicht beauftragt. Anmerkung: Für die Wertermittlung wird (fiktiv) unterstellt, dass die Wohnungen im Kellergeschoss wieder rückgebaut werden, da die Miteigentumsanteile ohne die Wohnungen im KG ermittelt wurden und die Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung lediglich 6 Wohnungen mit zugeteilten Kellerräumen nachweist.

WEG-Hausverwaltung: Keine
 Instandhaltungsrücklage: Keine bekannt.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung: Zur Straße offen. Zu den Nachbarn Grenzmauern (Nachbargaragen und Nebengebäude) sonst Maschendrahtzauneinfriedung.

Besondere Bauteile: Außentreppen, Balkons, Pflaster-/Hofraumflächen, Carport, 2 Garagen, die nicht im Sondereigentum zugeordnet wurden und somit als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen sind.

Zubehör: Kein Zubehör bekannt.

Gartenhaus/Freisitz: Offener überdachter Freisitz aus einer Holzkonstruktion mit gepflasterter Freisitzfläche/Terrasse mit Grillmöglichkeit.

Garten: Rasen, Büsche, Hecken, Baumbestand (einfache Grünanlage) mit begrünter (Rasen) Aufschüttung hinter der Garage.

Versorgungsanschlüsse: Elektro, Wasser, Gas, Medienanschlüsse.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Hofraum, Stellplätze: Der Hofraum, die Zufahrt und die Stellplatzflächen sind gepflastert, die Zufahrt zu den Garagen ist etwas abgesenkt (rampenartige Zufahrt). 5 Garagenstellplätze, 1 Carport sowie 7 offene Stellplätze vor dem Haus. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 3 wurde der Garagenstellplatz Nr. 3 mit Sondernutzungsrecht zugeteilt. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Beurteilung: Insgesamt einfache, gepflegte Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf wurde nicht vorgelegt.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstückmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der überwiegenden baujahrestypischen Bauart wird das Gebäude der Energieeffizienzklasse E-G zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier einige kleinere Vor- und Rücksprünge im Grundriss und Gauben.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster, Heizung (wieder veraltet).
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Dach, Fenster.

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 3 laut Aufteilungsplan) befindet sich im Dachgeschoss. Zu dem Sondereigentum gehört ein Kellerraum, im Teilungsplan mit Nr. 3 (rot) gekennzeichnet und das Sondernutzungsrecht an der Garage die in der Teilungserklärung mit Nr. 3 bezeichnet ist.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	4- Zimmerwohnung mit ca. 77,3 m ² Wohnfläche; zweckmäßige Raumaufteilung mit Flur, Gäste-WC mit Dusche, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Wohnzimmer, Balkon.
Deckenhöhe:	Ca. 2,3 bis 2,5 m mit Dachschrägen und Gauben.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3 gem. Teilungserklärung.
Kellerraum:	Dem Wohnungseigentum ist im Sondereigentum ein Kellerraum (Größe ca. 13,9 m ²) zugeordnet. Zum Wertermittlungsstichtag sind im Keller zwei Wohnungen ausgebaut. Für die Wertermittlung wird eine fiktive Nutzbarkeit unterstellt.
Garage:	Massiv erstellte Einzelgarage (Teil einer Reihengarage) mit Sektionaltor, flach geneigtem Dach mit Bitumenabdichtung. Boden betoniert. Größe ca. 5,5 x 3 m

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Standardfußböden: Teppich- und Kunststoffböden, Laminat, Vinyl, Fliesen (im Bad neue Großformatfliesen); überwiegend mittlere Ausstattung.
Innenwände- u. Decken:	Verputzte Wände und Decken (abgehängte Decken mit Einbauspotbeleuchtung) weiß gestrichen, z.T. Panelholdecken. Das Bad und Gäste-WC sind hell, raumhoch gefliest.
Türen:	Weißer, schmaler Wohnungseingangstüre (leicht) mit Stahlzarge. Innentüren als Holzdekortüren (Schichtstofftüren), zum Teil mit Glasausschnitt mit weiß angestrichenen Stahlzargen.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Im Bad mit Handtuchhalterheizkörper.
Sanitäre Installation:	Modernisiertes Bad mit Halbrundduschkabine, wandhängendem WC und Waschtisch (Objekte weiß, mittlerer Standard, Bad natürlich belichtet und belüftet). Gäste-WC mit wandhängendem WC und Waschbecken. Küche mit der erforderlichen Be- und Entwässerungsinstallation.
Elektrische Installation:	Teilmodernisierte Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe (zum Teil mit Einbauspotbeleuchtung in abgehängten Decken) und Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Balkon. Zugang über Fenstertüre; Boden mit Betonplatten ausgelegt. Stahlgeländer, Paneelbrüstung; Größe ca. 7,36 m * 1,2 m.
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Kleinere Mängel im Innenausbau. Sonst keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden festgestellt.
Wesentliche Modernisierungen:	Im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung (Badmodernisierung, WC-Raummodernisierung, Schönheitsreparaturen/ Instandhaltung Wand-, Boden-, Deckenbeläge). Befriedigender baulicher Zustand. Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum in Rodgau handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt vermietete Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen in guter Wohnlage im Ortsteil Weiskirchen. Der allgemeine Instandhaltungs- und Bauzustand ist befriedigend. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheit genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen.⁵

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich kann zur Ableitung des Verkehrswerts ein Hauptverfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) herangezogen werden. Aber auch die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet.

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da hier die erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 650,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Weiskirchen, Friedrich-Ebert-Straße 24** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Weiskirchen
Zonaler Bodenrichtwert:	650 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7580005
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 977 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit durchschnittlicher Größe und Lagemerkmale. In der Bodenrichtwertzone sind sowohl größere als auch etwas kleinere Grundstücke feststellbar (neutral).

Lagemerkmale: Ausrichtung nach Westen (Zuschlag); Nähe zur Feuerwehr (Abschlag). Vor- und Nachteile gleichen sich aus.

Bodenpreissteigerungen sind in der Mikrolage statistisch zum Stichtag nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: rd. 1,0

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
303	Hof- und Gebäudefläche, Friedrich-Ebert-Straße 24	650 €/m ²	1,0	977 m ²	635.050 €
Summe	Anteilig 83/315 rd.				167.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 24 Jahre.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätz-

lich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden: Ohne Ansatz (Kleinere Instandhaltungsarbeiten sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung bereits in der Wertermittlung berücksichtigt).

BoG Fehlende Instandhaltungsrücklage, bemessener Abschlag: - 2.000 €

BoG Kellerraum Nr. 3. Im Kellergeschoss sind zum Wertermittlungsstichtag zusätzlich zwei abgeschlossene Wohnungen ausgebaut, die nicht in der Teilungserklärung aufgeführt sind. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der zugeteilte Kellerraum zugänglich ist. Aufgrund des wohnbaulichen Ausbaus und der Lage nach Westen zum Hofraum, bei guter und ausreichender Belichtung und Raumhöhe, ist der Raum wohnbaulich gut nutzbar; zum Besichtigungszeitpunkt wird er als Wohnraum einer abgeschlossenen Wohnung im Keller genutzt. Da der Raum nicht im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung steht, ist der Mietwert gedämpft. Für den wohnbaulichen Kellerteilausbau wird der Zuschlag auf der Grundlage des Mietwerts als Barwert bemessen. Mietwert wohnbaulich ausgebauter Kellerraum $8,00 \text{ €/m}^2 \cdot 13,9 \text{ m}^2 \cdot 12 \cdot 0,8 \cdot 16,58$ (Mietwert * Raumfläche * 12 Monate * Bewirtschaftungskostenabzug * Barwertfaktor) bemessen mit rd. 18.000 €.

BoG Garagenstellplatz (nur im Vergleichsverfahren) psch. 12.000 €. Anmerkung: Der Ansatz soll auch die gemeinschaftlichen Wertanteile an Carport und Gemeinschaftsgaragen enthalten – 2 Garagen wurden gem. Teilungserklärung nicht im Sondereigentum zugeteilt).

BoG KG: Im Kellergeschoss des Gebäudes wurden im Bereich von Gemeinschaftsräumen und den jeweiligen Eigentumswohnungen zugeteilten Kellerräumen 2 Wohnungen ausgebaut, die nicht Bestandteil der Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung sind. Für diese Wertermittlung wurde unterstellt, dass im Zuge der Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Wohnung, die Gemeinschaftsräume der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen, ebenso die jeweils zugeordneten Kellerräume für die jeweiligen Wohnungseigentümer. Für die Durchsetzung des Rechtsanspruchs werden in der Wertermittlung pauschal 3.000,- € als ‚Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal‘ abgezogen und der Verkehrswert mit einem Hinweis darauf als bedingter Verkehrswert ausgewiesen.

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

- (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
- (2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
- (3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
 1. geeigneten Kaufpreisen und
 2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vom Eigentümer wurden die Nettokaltmieten für das Wohnhaus für 5 Wohnungen mitgeteilt (vermietet sind alle 6 Wohnungen), Mietverträge wurden nicht vorgelegt/zur Verfügung gestellt. Die Aufstellung ist nicht stimmig, da im Gebäude gemäß Teilungserklärung 6 Wohnungen vorhanden sind. Örtlich war feststellbar, dass zusätzlicher Wohnraum im Gebäude ausgebaut wurde. Aus der bereitgestellten Aufstellung geht hervor, dass monatlich 5.080,- € Nettokaltmiete für das Wohnhaus inkl. Garagenvermietung vereinbart werden, ohne Garagenmieten (70,- €/Monat * 4 Garagenmieten gem. Angabe) 4.800,- € pro Monat. Die gesamte Wohnfläche im Wohnhaus wurde mit ca. 300 m² ermittelt, daraus resultiert ein durchschnittlicher Mietwert in Höhe von rd. 16 €/m² Wohnfläche. Es ist nicht bekannt ob die mitgeteilten Mieten auch Möblierungsanteile oder ggf. weitere Wohnflächen im Dachspitz oder Keller berücksichtigen. Weitere Angaben liegen nicht vor, Nachfragen wurden nicht beantwortet.

Für die bewertungsgegenständliche rd. 77,3 m² große Wohnung wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.300,- € mitgeteilt. Dies entspricht einem Mietwert in Höhe von 16,82 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittliche marktüblich erzielbare Miete für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbarer Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischer Zustand, auf deren Grundlage der Ertragswert i.S. § 27 ImmoWertV zu ermitteln ist, wurde mit rd. 11,00 – 12,00 € ermittelt. Da im Ertragswertverfahren jedoch auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden können, soweit sie noch marktüblich erzielbar sind (§ 31 (2) ImmoWertV), ist zu prüfen, ob ein Mietwert in Höhe von 16,82 €/m² noch marktüblich ist oder bereits über der Wesentlichkeitsgrenze liegt (die Wesentlichkeitsgrenze liegt rund 20 % über der marktüblichen Miete).

Die mitgeteilte Miete liegt (ausgehend von 12,00 €/m² marktüblicher Miete * 1,2) bei 14,40 €/m² und damit über der Wesentlichkeitsgrenze. Unter Berücksichtigung der ImmoWertV §§ 27 (1) und 31 (2) wird im Ertragswertverfahren auf einen oberen Spannenwert der marktüblichen Miete in Höhe von 14,40 €/m² Wohnfläche abgestellt.

Grundlage für die Ermittlung der marktüblichen Miete sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht sowie der IVD Preispiegel für Wohnimmobilien Hessen. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit 14,40 €/Wohnfläche bemessen und beinhaltet noch keinen Gargenstellplatz, dieser wird mit einem Mietwert in Höhe von 70,- € im Monat bemessen. Anmerkung: Der Mietansatz soll vorliegend auch die anteiligen Nutzungsmöglichkeiten der im Gemeinschaftseigentum stehende Bauteile beinhalten (Garagen, Carport, Gartenhausnutzung).

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB noch als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 3,0 %. Unter Berücksichtigung des höheren Mietansatzes (Zuschlag LZ) wird der LZ im Rahmen der Bandbreite bemessen mit 3,2 %.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 3,2 %

4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum und Garage)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

9.5.1.2 Marktbereich 5

Baujahr	Eigentumswohnungen, Marktbereich 5 Gebäudedefaktoren €/m ² -Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
1970 bis 1979 (1975)	3.066	3.175	3.283	3.392	3.501
1980 bis 1989 (1985)	3.249	3.357	3.466	3.575	3.684
1990 bis 1999 (1995)	3.431	3.540	3.649	3.757	3.866
2000 bis 2009 (2005)	3.614	3.723	3.831	3.940	4.049
2010 bis 2022 (2015)	3.796	3.905	4.014	4.123	4.231
ab 2020 (Erstbezug)	---	4.839	5.055	5.272	5.488

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung. Für den Bodenrichtwertbereich wird der mittlere Vergleichsfaktor mit rd. 3.400 €/m² Wohnfläche (Baujahr 1975) veröffentlicht. Für das fiktive Baujahr 1980 ergibt sich ein Wert von 3.484 €/m².

Generell ist zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag).
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (Lage im EFH, ZFH, MFH, Geschosswohnungsbau)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Bodenrichtwertniveau)
- D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale
- E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt:

- A Im Auswertungszeitraum 2022 waren zum Teil noch sehr hohe Kaufpreise bis zur Zinswende zu verzeichnen, danach stagnierte die Kaufpreisentwicklung. Im letzten Jahr ist wieder ein Anstieg feststellbar. Bewertung: Neutral, ohne Zu-/Abschlag.
- B Gebäudeart: Neutral. Beim Bewertungsobjekt sind 6 Einheiten begründet; der Durchschnittswert beim Referenzobjekt liegt bei 5 Wohneinheiten (fast gleich).
- C Durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone, neutral

D Sonstige Abweichungen: Die Ausstattung ist beim Referenzobjekt mit mittel bis gehoben angegeben. Beim Bewertungsobjekt wird die Ausstattung als mittel eingestuft. Bemessener Abschlag 2 % (Faktor 0,98).

E: Größe; dazu ein Auszug aus dem Immobilienmarktbericht

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche, sowohl bei neugebauten wie auch bei wiederverkauften Eigentumswohnungen, keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab.

Die Größe weicht vorliegend nicht von der Norm ab, so dass der Punkt neutral bewertet wird.

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: $3.484 \text{ €/m}^2 * 0,98 = \text{rd. } 3.414,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Vergleichsfaktor Garage gemäß Gutachterausschuss

- Stellplätze/Garagen				
Jahre:	ab 2023 bis 2024		ab 2025	
	Neubau	Wieder- verkauf	<i>NEUBAU</i>	<i>WIEDERVERK AUF</i>
Garage (GA)	15.000 €	10.000 €	20.000 €	12.000 €
Doppelgarage	25.000 €	17.500 €	15.000 €	9.000 €
Stellplatz im Freien (ST)	5.000 €	5.000 €	6.000 €	5.000 €
Carport	10.000 €	7.500 €	10.000 €	7.500 €
Tiefgaragen (TG)	20.000 €	10.000 €	17.000 €	11.000 €
ST im Doppelparker	12.000 €	9.000 €	25.000 €	17.500 €

Der Vergleichsfaktor für die Garage wird vorliegend pauschal mit 12.000,- € bemessen.

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	3.414,00 €/m ²
Wohnfläche	x	77,3 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	263.902 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	263.902 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf	-	0 €
Fehlende Instandhaltungsrücklage	-	2.000 €
Zuschlag wohnbaulich ausgebauter Keller- raum psch.	+	18.000 €
Garagenstellplatz	+	12.000 €
Abschlag KG	-	3.000 €
Vergleichswert rd.		289.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 3	77,3	14,40	1.113,00	13.356,00 €
Garage Nr. 3	Ca. 18	1 St.	70,00	840,00 €
Summe				14.196,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			14.196,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(429 € + 47 €)	476 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	284 €	
	Instandhaltung	14 €/m ² WF + Garage (106 €), rd.	1.188 €	
	Gesamt		-	1.948,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	12.248,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 3,2 % von		167.000 €	-	5.344,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	6.904,00 €
Barwertfaktor § 34	24 Jahren Restnutzungsdauer		x	16,58
ImmoWertV	3,2 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	114.468 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	167.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	281.468 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	281.468 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	0 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage		-	2.000 €
	Zuschlag wohnbaulich ausgebauter Keller- raum psch.		+	18.000 €
	Abschlag KG		-	3.000 €
Ertragswert rd.				294.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 289.000,- €

Ertragswert 294.000,- €

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht (Gewichtsverteilung 60/40), da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert mit rd. 291.000,- € bemessen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.765 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 20,5	4,9 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 23,8	4,2 %

Das Ergebnis wird gedeckt durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung und die Auswertungen des Gutachterausschusses der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, das Ergebnis damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Weiskirchen, Blatt 2803 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 83/315 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Weiskirchen	Flur 6, Flurstück 303
Hof- und Gebäudefläche	Friedrich-Ebert-Straße 24, Größe 977 m ²

Der Verkehrswert des 83/315 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 5 Garagen bebauten Grundstücks in 63110 Rodgau, Friedrich-Ebert-Straße 24, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten im Dachgeschoss gelegenen Wohnung nebst Sondereigentum an Kellerraum Nr. 3 gem. Aufteilungsplan und Sondernutzungsrecht an der Einzelgarage Nr. 3 gem. Teilungserklärung, wurde zum Stichtag 18.02.2026 ermittelt mit rd.

291.000,- €

in Worten: Zweihunderteinundneunzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 26.03.2026

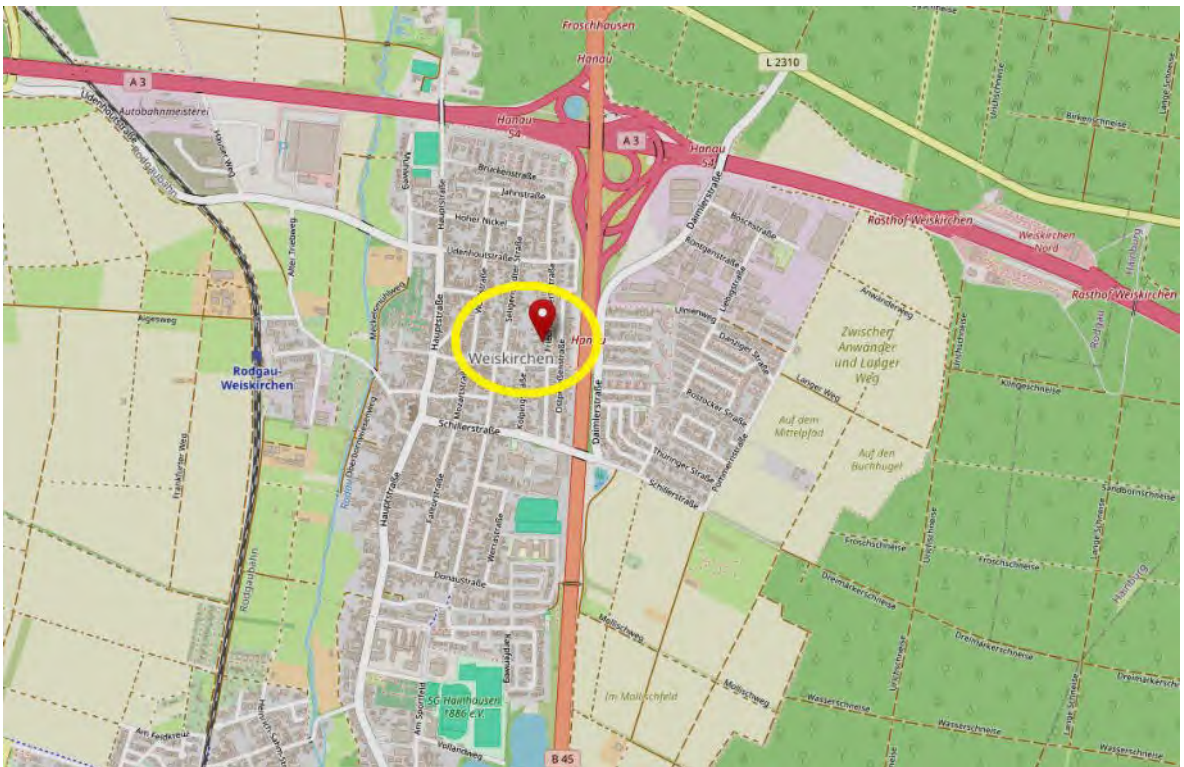
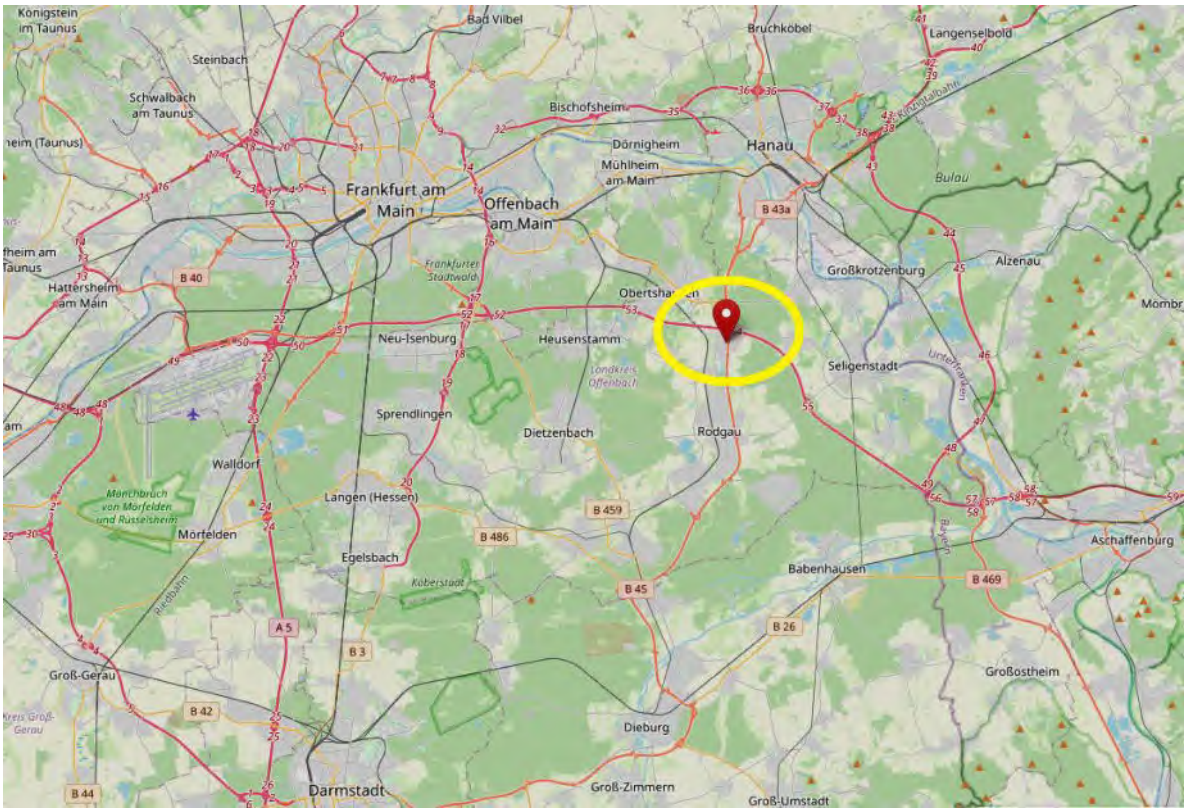
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts /Grundstücks (Nachfolgende digitalisierte Pläne und Planablichtungen ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
 Odenwaldstraße 6
 64646 Heppenheim (Bergstraße)

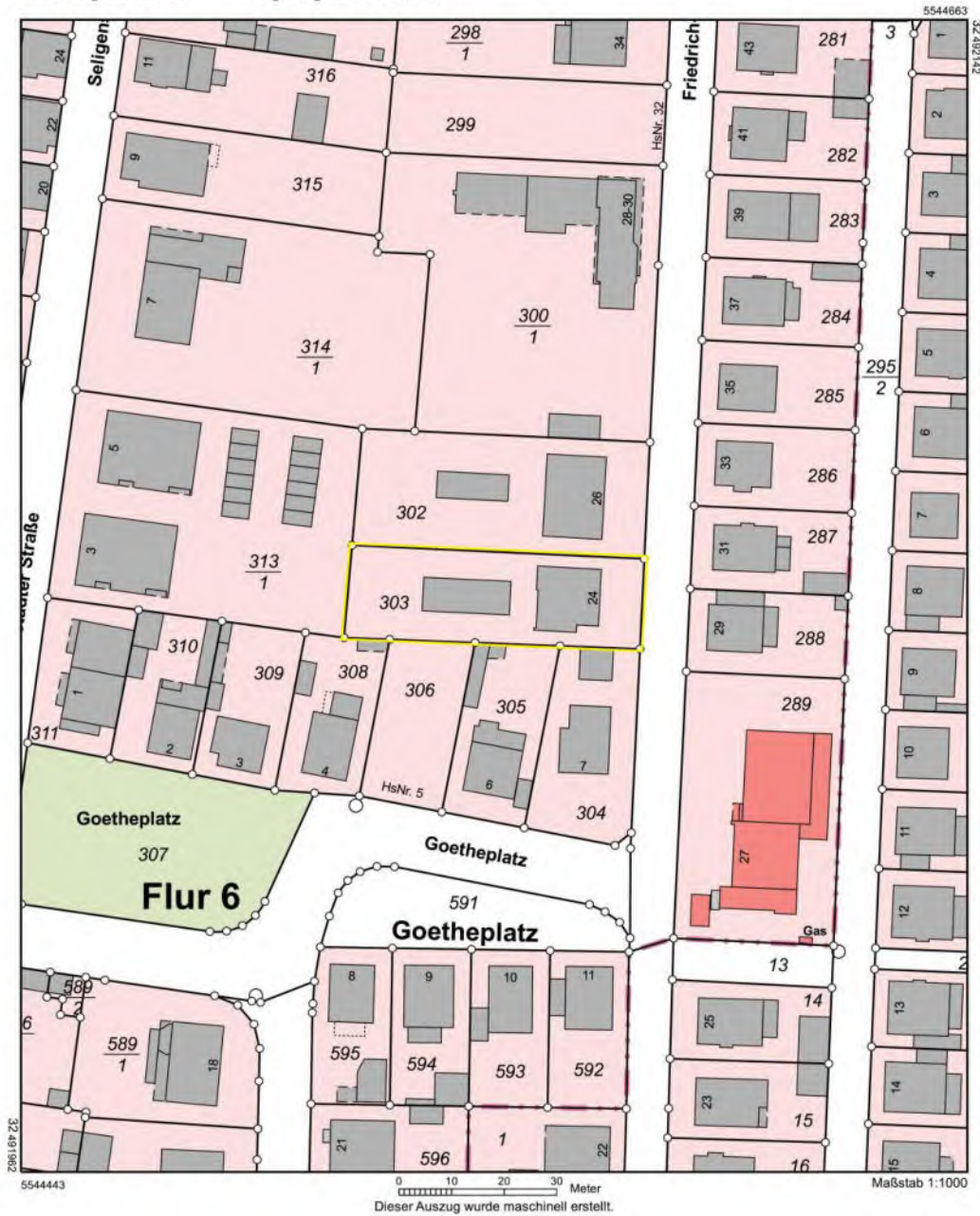
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
 Hessen

Erstellt am 27.11.2025
 Antrag: 203086546-10

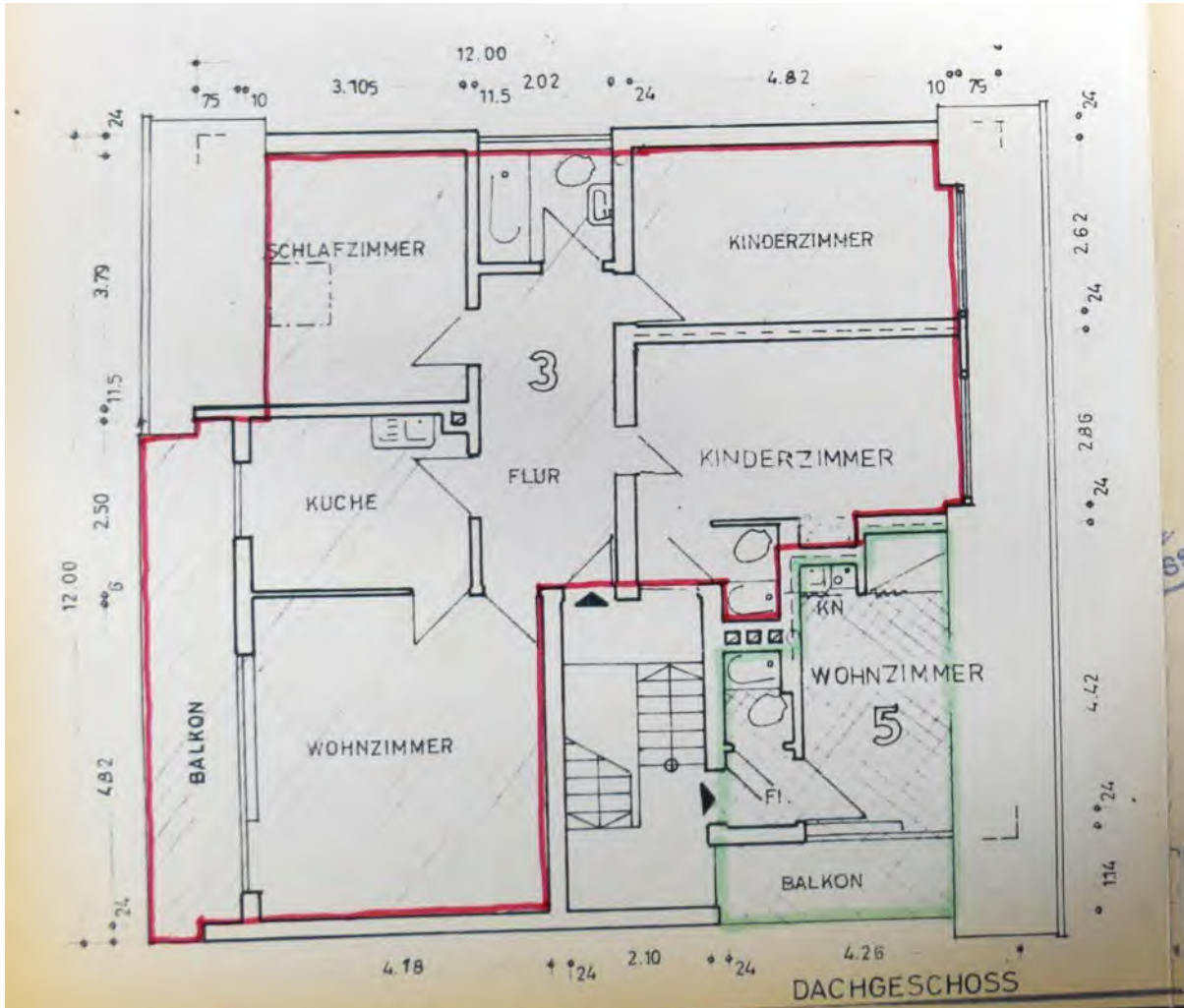
Flurstück: 303
 Flur: 6
 Gemarkung: Weiskirchen

Gemeinde: Rodgau
 Kreis: Offenbach
 Regierungsbezirk: Darmstadt



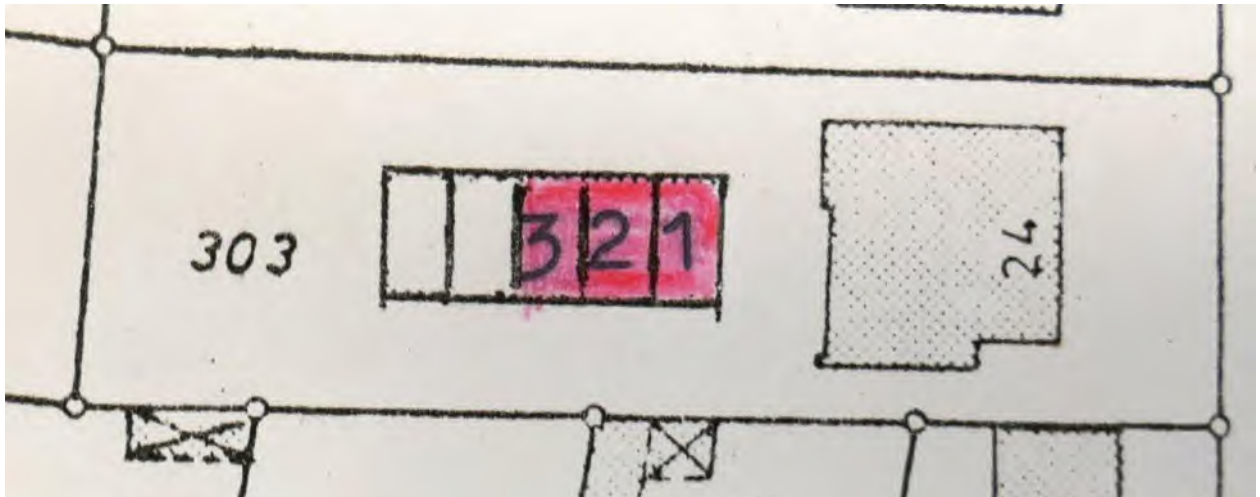
6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 3 im Dachgeschoss

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne. Wohnungseigentum Nr. 3 mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur, WC-Raum, Balkon. Im Bereich des rechten unteren Kinderzimmers und WC-Raums ist eine abweichende Ausführung feststellbar. Der WC-Raum ist etwas größer und das Kinderzimmer etwas kleiner sowie direkter Zugang vom Flur.

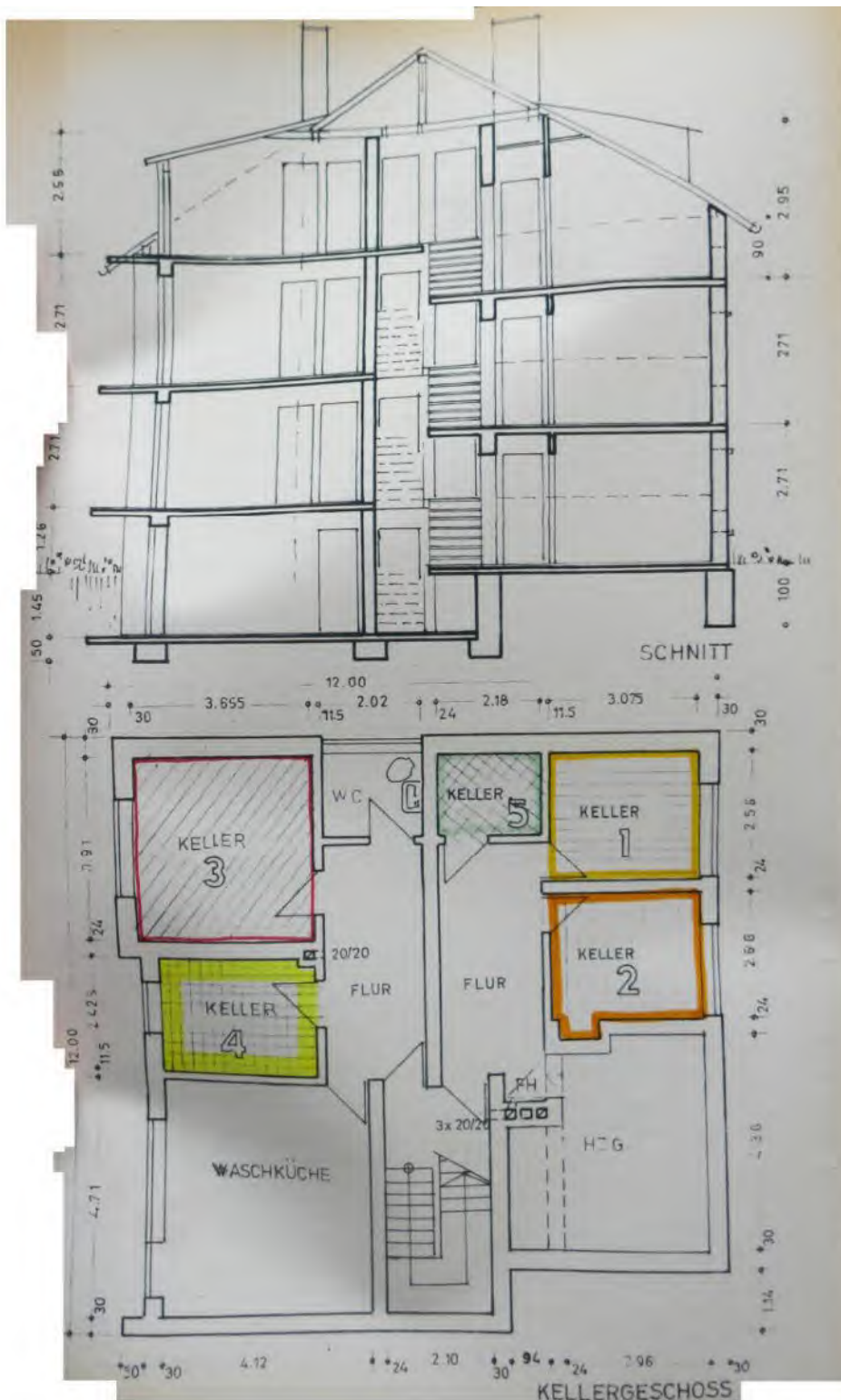


6.3 Garagen mit Darstellung der Aufteilung

Auszug aus der Teilungserklärung: Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. 3 ist der Garagenstellplatz mit Sondernutzungsrecht Nr. 3 zugeordnet.



6.4 Querschnitt Wohnhaus und Grundriss Kellergeschoss



Beim Ortstermin war feststellbar, dass im Kellergeschoss (Souterrain) 2 weitere Wohnungen ausgebaut wurden, d.h. Kellerräume, die wie hier dargestellt den Wohnungen 1 bis 5 gem. Aufteilungsplan zugeteilt wurden, gibt es nicht. Lediglich der Heizungsraum ist in seiner Funktion vorhanden. Weitere Recherchen dazu wurden nicht angestellt, das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Rückbaukosten werden als Risikoabschlag zur Herstellung der rechtmäßigen Aufteilung gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Wertermittlung berücksichtigt.

6.5 Wohnflächenberechnung

Die Raumflächen wurden aus den Teilungsplänen (nicht vollständig vermasst) auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Anmerkung: Die tatsächliche Grundrissaufteilung weicht etwas vom Planstand ab. Der separate WC-Raum mit wandhängendem WC und Handwaschbecken mit direktem Zugang über den Flur ist etwas größer, dafür das Kinderzimmer etwas kleiner.

Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen ca. Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)
Erdgeschoss WEG 1				
Flur	0,97	4,70	2,02	9,21
Wohnzimmer	0,97	4,18	4,82	19,54
Küche	0,97	2,50	3,11	7,53
Schlafzimmer	0,97	3,72	3,97	14,31
Bad	0,97	2,02	1,75	3,43
Kinderzimmer 1	0,97	5,43	2,62	13,80
Kinderzimmer 2	0,97	5,43	2,86	15,06
WC-Raum	0,97	0,75	1,40	1,02
Balkon	0,25	7,36	1,20	2,21
WEG 1 gesamt				86,1

Abzug Dachschräge:

Dachgeschoss WEG 3				
wie EG WEG 1				86,10
abzgl. 1,5 m-Linie				-8,80
WEG 3 ges				77,3

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Nordost



Foto 3

Gartenansicht von
Westen



Foto 4

Ansicht Hof mit Garagen
und Kennzeichnung der
mit Sondernutzungs-
recht zugeordneten Ga-
rage Nr. 3



Anschläge: 70 Tsd.