



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift:	63517 Rodenbach Paul-Hindemith-Straße 7
Objektart:	Einfamilienhaus
Aktenzeichen:	42 K 95/24
Verkehrswert:	505.000 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2025
Qualitätsstichtag:	05.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2025
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobiliengutachter-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Es wird in 4-facher Ausfertigung erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Objekt	4
1.3	Eigentümer/-in.....	4
1.4	Datum des Auftrages.....	4
1.5	Zweck und Art des Gutachtens	4
1.6	Ortsbesichtigung	4
1.7	Wertermittlungsstichtag.....	4
1.8	Qualitätsstichtag.....	4
1.9	Mitwirkende Hilfskräfte	5
1.10	Zubehör i.S.d. § 97 BGB	5
1.11	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.12	Allgemeine Hinweise	6
2	Zusammenfassung	7
3	Grundbuch und Katasterangaben	8
3.1	Grundbuchangaben.....	8
3.2	Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3	Bestandsverzeichnis	8
3.4	Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5	Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6	Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
4	Lagermerkmale und Lagebeurteilung.....	10
4.1	Makrolage	10
4.2	Mikrolage	11
4.3	Beurteilung Wohnlage	12
5	Beschreibung des Grundstücks	13
5.1	Grundstücksmerkmale	13
5.2	Altlasten	13
5.3	Immissionen	13
5.4	Hochwasserrisiko	13
5.5	Außenanlagen.....	14
6	Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung.....	15
6.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3	Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	15
6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	15
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Nachbarrechte etc.)	16
7	Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen	17



7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	17
7.2	Baubeschreibung Gebäude.....	17
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	19
8	Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung	20
9	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	22
9.1	Gesamtmarkt.....	22
9.2	Immobilienmarkt Hessen.....	22
9.3	Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Rodenbach	22
10	Grundlagen der Wertermittlung	23
11	Ableitung des Marktwertes (§ 6 ImmoWertV)	25
12	Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV).....	26
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert.....	26
12.2	Begründung der Bewertungsansätze	26
12.2.1	Bodenrichtwert	26
12.2.2	Anpassungen	27
12.3	Bodenwertermittlung	27
13	Sachwertermittlung für Reihenhaus (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....	28
13.1	Erläuterungen zum Sachwert	29
13.2	Sachwertmodell des Gutachterausschusses	29
13.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	30
13.3.1	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30
13.3.2	Restnutzungsdauer	30
13.4	Herstellungskosten.....	30
13.5	Lineare Alterswertminderung.....	32
13.6	Sachwertfaktor	32
13.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
14	Plausibilisierung des Ergebnisses	34
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	34
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	35
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	35
15	Verkehrswert (Marktwert)	36
16	Literaturverzeichnis	37
16.1	Literatur.....	37
16.2	Rechtsgrundlagen	37
16.3	Sonstiges	37
17	Anlagen.....	38
17.1	Anhang I – Fotodokumentation	39



17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage	40
17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	41
17.4 Anhang IV – Grundrisse, Schnitt und Ansichten	42
17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	48
17.6 Anhang VI - Beantwortung der Nebenaufgaben	50



1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Einfamilienhaus
Paul-Hindemith-Straße 7
63517 Rodenbach

Interne Gutachtennummer - AGH-001-2025-63517

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

10.12.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Laut Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 95/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs angeben.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2025

Anwesende: Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin eingeladenen Parteien sind nicht erschienen.

1.7 Wertermittlungstichtag

05.02.2025

1.8 Qualitätsstichtag

05.02.2025



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt. Etwaiges vorhandenes Zubehör konnte demnach nicht festgestellt werden.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	10.12.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	23.10.2024
Auskunft zum Denkmalschutz	10.12.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	31.10.2024
Grundbuchauszug	10.12.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	21.01.2025
Auskunft aus der Bauakte	05.02.2025
- Baugenehmigung – Neubau eines Einfamilien-Reihenhauses mit Garage - Flächenberechnung - Grundrisse, Ansichten und Schnitte	05.02.2009 18.11.2008 Dezember 2008
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen	12.03.2025
Bebauungsplan „Steinäcker Zentrum – 1. Änderung“	23.12.2006 (Rechtskraft)
E-Mail des Bauamtes Rodenbach: Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Entwicklungsauskunft, Erschließungsbeiträge	22.01.2025
Flächennutzungsplan (https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/)	07.03.2025 (Abrufdatum)
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
IZ-Research, Standortanalyse, Paul-Hindemith-Straße 7, Rodenbach	07.03.2025
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	07.03.2025
Paket Unwetterrisiko, geoport	07.03.2025
vdp Research GmbH, PLZ 63517	13.03.2025
www.homeday.de	07.03.2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	05.02.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	05.02.2025



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2 Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Carport. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß der Bauakte im Jahr 2009 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt gemäß den Planunterlagen über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Es war nur eine Besichtigung von außen möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks als durchschnittlich angenommen.

Gemäß den Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Das Gebäude ist hälftig unterkellert. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht den heutigen Wohnanforderungen.

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und einfache Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage-merkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Hinweis

Es ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer Veräußerung der Liegenschaft potenzielle Käufer und die ggf. finanzierenden Banken ein solches Rückforderungsrecht nicht dulden. **Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung die Löschung der Vormerkung unterstellt.** Andernfalls besteht gemäß Einschätzung des Sachverständigen kein relevanter Markt für die Liegenschaft.



3 Grundbuch und Katasterangaben

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 10.12.2024
Letzte Änderung vom: 31.10.2024
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Rodenbach
Band: -
Blatt: 9154

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	zu bewerten [m²]
1	Rodenbach	28	398/14	Gebäude- und Freifläche Paul-Hindemith-Straße 7	392	392
Gesamtfläche:					392	
davon zu bewerten:						392

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 4 – Eigentumsübertragungsvormerkung

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Eigentumsübertragungsvormerkung für [anonymisiert], geb. am [anonymisiert]; gemäß Bewilligung vom 03.11.2022 (UNr. 781/2022 Notar [anonymisiert], Frankfurt am Main) eingetragen am 08.11.2022.“

Beurteilung:

Die Eigentumsübertragungsvormerkung sichert den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem an-



deren Rechtsgeschäft (z.B. Schenkung) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstücks zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen einer Veräußerung der Liegenschaft potenzielle Käufer und die ggf. finanzierenden Banken ein solches Rückforderungsrecht nicht dulden. **Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung die Löschung der Vormerkung unterstellt.** Andernfalls besteht gemäß Einschätzung des Sachverständigen kein relevanter Markt für die Liegenschaft.

Lfd. Nr. 5 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau-Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 95/24); eingetragen am 31.10.2024.*“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt, um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4 Lagemerkmale und Lagebeurteilung

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Rodenbach
Ortsteil	Niederrodenbach
Einwohnerzahl	ca. 10.940 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	28.274 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	101,2 – Main-Kinzig-Kreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,7 % - Main-Kinzig-Kreis 5,5 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember 2024)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Main-Kinzig-Kreis +6,4 %. IZ-Research prognostiziert für Rodenbach einen Bevölkerungsrückgang von ca. -1,3 % bis zum Jahr 2045.

Lagebeschreibung

Rodenbach ist eine deutsche Gemeinde im hessischen Main-Kinzig-Kreis. Rodenbach liegt ca. 5 km östlich von Hanau und ca. 20 Kilometer östlich von Frankfurt am Main. Die nördliche Grenze des Gemeindegebietes bildet zum Teil die Kinzig, im Süden liegt die hessisch/bayerische Landesgrenze. Ausgedehnte Waldungen des Staatsforstes Wolfgang und des Rodenbacher Waldes umgeben die Gemeinde im Landschaftsschutzgebiet Vogelsberg Hessischer Spessart. Rodenbach besteht aus den Ortsteilen Niederrodenbach mit ca. 8.700 Einwohnern und Oberrodenbach mit ca. 2.400 Einwohnern. Rodenbach grenzt im Norden an die Stadt Langenselbold, im Nordosten an die Gemeinde Hasselroth, im Osten an die Gemeinde Freigericht, im Süden an die Stadt Alzenau und die Gemeinde Kahl am Main (beide Landkreis Aschaffenburg), im Westen an die Stadt Hanau sowie im Nordwesten an die Stadt Erlensee. Die Straßenverkehrsverbindungen erfolgen von Hanau über die B40 und die L3483. Anschlüsse an die Autobahnen bestehen über die A66 (Hanau-Fulda) und die A45 (Hanau-



Gießen). Busverbindungen bestehen aus beiden Ortsteilen nach Hanau und Gelnhausen. Nahverkehrszüge auf der Bahnlinie Frankfurt-Fulda halten am Bahnhof Rodenbach.

4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Wohnbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. In rd. 150 m Entfernung befindet sich der Ortsrand mit umliegenden Feldern und Waldflächen.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Niederrodenbach.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Nordring) befindet sich in ca. 300 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Rodenbach beträgt ca. 2,2 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn) und Frankfurt am Main.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße in einer ohne separaten Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur A66 liegt in rd. 4,5 km westlicher Entfernung.
Bundesstraße	Die B43a ist ca. 5 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 40 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung mit Hinblick auf den ländlichen Charakter als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs (tegut) sind fußläufig erreichbar (ca. 500 m). In ca. 1,3 km Entfernung befindet sich eine Fachmarktagglomeration mit REWE-Center, Rossmann, Bäckerei, Aldi etc.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs befinden sich bspw. im Einkaufszentrum Forum Hanau in rd. 10 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.



Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 10 km Entfernung.
Kindergarten	Es befinden sich mehrere Kitas im fußläufigen Umfeld.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 400 m Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gesamtschule) befindet sich in ca. 8 km Entfernung in Langenselbold.
Hochschulen, Universitäten	Fachhochschulen befinden sich in Hanau, Offenbach und Friedberg sowie in Frankfurt am Main.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Rodenbach ist geprägt durch Vereine und Naherholung entsprechend dem ländlichen Charakter der Stadt.
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **einfach** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und einfache Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage-merkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5 Beschreibung des Grundstücks

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

392 m² gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	k.A.
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf. Die Breite an der Straßenfront zur Paul-Hindemith-Straße beträgt 13,30 m und die Grundstückstiefe 29,50 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung. Ein historisch vorhandener Überbau war vor Ort und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 21.01.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß Onlineauskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 07.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.



5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun im Bereich der Gartenflächen eingefasst.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung ist mit Kunststeinstufen befestigt. Eingangs- und Carportbereich sind gepflastert.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Die Anpflanzungen wirken gepflegt.

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über einen Carport. Im öffentlichen Straßenraum sind augenscheinlich wenige öffentlichen Stellplätze vorhanden. Die Stellplatzsituation wird als leicht angespannt beurteilt.



6 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des seit 23.12.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinäcker Zentrum – 1. Änderung“ mit folgenden Festsetzungen:

- WA (allgemeines Wohngebiet)
- 2 Wo (max. 2 Wohnungen je Wohngebäude)
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) - max. 0,8
- max. 2 Vollgeschosse
- nur geneigte Dachflächen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 23.10.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß Auskunft des Bauamtes Rodenbach vom 22.01.2025 sind für die Liegenschaft keine Erschließungsbeiträge



fällig. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Auskunft des Bauamtes Rodenbach vom 22.01.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß digitaler Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 14.03.2025 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.



7 Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Carport. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß Bauakte im Jahr 2009 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt gemäß den Planunterlagen über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Es war nur eine Besichtigung von außen möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks als durchschnittlich angenommen.

Gemäß den Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Das Gebäude ist hälftig unterkellert. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht den heutigen Wohnanforderungen.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2009 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 188 m ² (rd. 153 m ² Wohnfläche und rd. 35 m ² Nutzfläche)
Grundrissgestaltung	Gemäß Aktenlage befinden sich im Keller zwei Kellerräume. Im EG sind Wohnbereich, Küche, Arbeitszimmer und ein Gäste-WC vorhanden. Zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und zwei Bäder sind im OG angeordnet. An der östlichen Gebäudeseite schließen ein Fahrradunterstand und ein Carport an. Im rückwärtigen Gartenbereich ist eine nicht überdachte Terrasse vorhanden.
Erschließung	Die innere Erschließung erfolgt über eine im Antritt ¼-gewendelte Treppe an der südöstlichen Gebäudeecke.



Rohbaukonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	Mauerwerk, hälftig unterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putzfassade, augenscheinlich Wärmedämmung vorhanden
Innenwände	tragende Innenwände: Mauerwerk nicht tragende Innenwände: Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Geschosshöhen	Gemäß Schnittzeichnung: KG: 2,58 m EG: 2,82 m OG: 2,82 m DG: 2,24 m (bis Firstpfette)
Treppen	k. A.
Dachkonstruktion	Pulldach und Flachdach
Dacheindeckung	Pulldach: Ziegel Flachdach: k.A.

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
Fußböden	k.A.
Oberfläche Decke	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Hauseingangstür – vermutlich Aluminium
Fenster	k.A.

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	k.A.
Sanitärinstallation	k.A.
Ausstattung Küche	k.A.
Heizungsinstallation	k.A.
Lüftung, Klimatisierung	k.A.
Sonstiges	k.A.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.



Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert wurden.

Weitere bauliche Anlagen Fahrradschuppen und Carport

Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich gemäß äußerem Anschein in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Es ist nicht bekannt, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind. An der östlichen Gebäudeseite weist die Fassade oberhalb eines Kellerfensters weiße Ausblühungen auf, was auf einen Feuchteschaden hinweisen könnte, jedoch nicht abschließend beurteilt werden kann.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt und wird daher unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der sonstigen Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als durchschnittlich angenommen.

Nutzbarkeit Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist (auf Basis der Unterlagen) hinsichtlich der Höhe normal nutzbar.

Energetischer Zustand

Es ist augenscheinlich eine Wärmedämmung vorhanden. Das Gebäude wurde scheinbar nach den im Baujahr vorherrschenden energetischen Vorschriften errichtet. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheit wird gemäß den Planunterlagen und nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen bekannt.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gemäß den Planunterlagen gegeben.



8 Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-c)
BRI	Brutto-Rauminhalt
FF	Funktionsfläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
HNF	Hauptnutzfläche
NF	Nutzfläche
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
NNF	Nebennutzfläche
VF	Verkehrsfläche
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche
WNF	Wohn-Nutzfläche

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen und der Bauakte entnommen.

Geb	Geschoss	Beschreibung	BGF (a) [m²]	BGF (b) [m²]	BGF (c) [m²]	Gesamt [m²]
EFH	KG	Keller	50			50
EFH	EG	Wohnen	98			98
EFH	EG	Dachüberstand - Fahrradraum	8			8
EFH	EG	Dachüberstand - Carport		18		18
EFH	OG	Wohnen	98			98
EFH	DG	Dachgeschoss	63			63
	Summen		317	18	0	335



Berechnungsgrundlagen

BGF	335 m ²	a-, b- und c-Flächen
NHK-relevante BGF	335 m ²	a- und b-Flächen
Geschossfläche	204 m ²	a-Flächen, nur Vollgeschosse

Definitionen

a-Flächen: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Flächen: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

c-Flächen: Nicht überdeckt

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und teilweise den Grundrisszeichnungen entnommen. Da das Gebäude von innen nicht besichtigt werden konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzung	Nutzfläche [m ²]
EFH	KG	Keller	Keller	34,97
EFH	EG	Wohnen	Wohnen	74,76
EFH	EG	Wohnen	Terrasse (1/2 von ca. 8 m ²)	4,00
EFH	OG	Wohnen	Wohnen	74,03
	Summe			187,76

Nutzflächenfaktor

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich wie folgt:

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche [m ²]	BGF [m ²]	NFF [NF/BGF]
EFH	KG	Keller	34,97	50,00	0,70
EFH	EG	Wohnen (ohne Terrasse und Fahrradsch.)	74,76	98,00	0,76
EFH	OG	Wohnen	74,03	98,00	0,76

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergeben sich Nutzflächenfaktoren in einer Spanne von 0,7 bis 0,76. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zielführend und wird daher nicht vorgenommen.



9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

9.1 Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgten für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen. Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

9.2 Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilien-transaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

9.3 Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Rodenbach

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2023 in Summe 3.800 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,075 Mrd. € registriert. In Rodenbach wurden 2023 in Summe 29 Kaufverträge registriert, Ein- und Zweifamilienhäuser hatten dabei einen Anteil von 22 Kauffällen. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 11.647.000 € bzw. 8.055.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2021 bis 2023 in Rodenbach durchschnittlich 504.265 € (Ø 278 €/m² Bodenrichtwert, Ø 1974 Baujahr, Ø 176 m² Wohnfläche, Ø 709 m² Grundstücksgröße) gezahlt.



10 Grundlagen der Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11 Ableitung des Marktwertes (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Einfamilienhaus handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die vorhandenen Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (§ 9 ImmoWertV).

12.2 Begründung der Bewertungsansätze

Vergleichspreise

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen für unbebaute Grundstücke in der gegenständlichen Lage recherchiert werden. Es wird daher auf den veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

12.2.1 Bodenrichtwert

Gemäß Online-Bodenrichtwertauskunft (Geoportal.Hessen.de) ist für das Bewertungsgrundstück für den Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	9880015		
Bodenrichtwert	360 €/m²		
Stichtag	01.01.2024	05.02.2025	1,09 Jahre
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	-
Beitragszustand	ebf	ebf	-
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	-
Grundstücksgröße	450 m²	392 m²	-58 m²



12.2.2 Anpassungen

Das Bewertungsgrundstück weicht in seiner Größe von der Grundstücksgröße ab, die dem Bodenrichtwert zugrunde liegt. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mithilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht. Für eine Grundstücksgröße von 450 m² (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,08 und für eine Grundstücksgröße von 392 m² (Bewertungsgrundstück) ein Umrechnungskoeffizient von 1,11 (interpoliert) veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Größe:	450 m ²	392 m ²	
Umrechnungskoeffizient:	1,08	1,11	
Anpassungsfaktor:	(1,11 / 1,08) =		1,0278

Begründung	Faktor	Angepasster Bodenrichtwert	
Grundstücksgröße	1,0278	x	360 €/m ² = 370 €/m ²
Ange-setzter Bodenwert			370 €/m²

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt rd. 13 Monate in der Vergangenheit. Gemäß mündlicher Auskunft vom Gutachterausschuss wurden zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Der Wertermittlung wird ein aus dem Bodenrichtwert abgeleiteter Bodenwert i. H. v. 370 €/m² Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

12.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung	Fläche m ²	Einzelwert €/m ²	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	392	370	Ja	145.040
Rundung				-40
Bodenwert gerundet				145.000



13 Sachwertermittlung für Reihenhaushaus (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gebäude / Bauteil	BJ	GND RND			Herstellungsk. der baul. Anlagen				AWMF	Altersgem. Herstell.-K.
	Beschreibung	-real-	Jahre		Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.		
1	Bewertungsobjekt	2009	70	54	335	m ² BGF	1.454	487.090	0,771	375.546
					Neubauwert					375.546

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 375.546

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,0% 18.777

+ Zeitwert sonstiger Anlagen 0

Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK) 394.323

+ Bodenwert 145.000

Vorläufiger Sachwert 539.323

+/- Sachwertfaktor 1,10 53.932

Marktangepasster vorläufiger Sachwert, € 593.255

Sonstige Wertminderungen

Sicherheitsabschlag	./. 87.000	
	./. 87.000	

Sonstige Werterhöhungen

+ 0

Sachwert € 506.255

Rundung -1.255

Sachwert €, gerundet 505.000



13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2021 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).

13.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschusses ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschusses zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses lagen folgende Parameter zugrunde:

Kriterien des Sachwertmodells

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Untersuchungszeitraum	01.10.2022 bis 31.12.2023
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine



Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter, Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, mindestens 20 Jahre
Alterswertminderung	Linear
Bodenrichtwert	zum Stichtag 01.01.2022*
Nebengebäude / Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1 % bis 10 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt. Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt.

* Hinweis des Verfassers: Der angesetzte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 hat sich im Vergleich zum Stichtag 01.01.2022 nicht verändert.

13.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

13.3.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zur Anwendung des Sachwert-Modells sind die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht vorgegebenen Modellparameter zugrunde zu legen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Gesamtnutzungsdauer wird analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

13.3.2 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag 16 Jahre alt. Für die weitere Berechnung wird folglich eine Restnutzungsdauer von 54 Jahren zugrunde gelegt.

13.4 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010: 2010

Objektart:

Je zur Hälfte:

1.13 Freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach (KG, EG, OG)

1.12. Freistehendes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG, OG)



Angepasster Kostenkennwert:	1.450 €/m ² , (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 17 % Baunebenkosten), Berechnung nächste Seite
Baupreissteigerung:	1,84 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten entsprechend den Kriterien des Sachwertmodells
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Auf der Grundlage der äußerlichen Gebäudesubstanz wird der Kostenansatz wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr		2010
Gebäudeart gemäß NHK 2010	1.13 EFH (KG bis OG, Flachdach) 1.12 EFH (KG bis OG, DG nicht ausgebaut)	
Standardstufe der Ausstattung		3
Kostenkennwert Gebäudeart 1.13		850 €/m ²
Kostenkennwert Gebäudeart 1.12		730 €/m ²
Angepasster Kostenkennwert (Ø aus Gebäudeart 1.13 und 1.12)		790 €/m²
in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK:	17%	

Korrekturfaktoren keine vorhanden

Herstellungskosten NHK 2010

790 €/m² = 790 €/m²

Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude

Ø 2010 70,9
Q4 2024 130,8

Indexierungsfaktor BPI

130,8 / 70,9 = 1,84

Herstellungskosten zum Stichtag

790 €/m² x 1,84 = **1.454 €/m²**



13.5 Lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ($54 / 70 = 0,771$). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.6 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser auf Datengrundlage der Jahre 2022 und 2023 veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. rd. 540.000 € auf. Folgende Sachwertfaktoren wurden veröffentlicht:

Bodenrichtwertbereich	Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
300 – 399	500.000 €	1,13
300 – 399	550.000 €	1,09

Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein interpolierter Sachwertfaktor von **1,10** als angemessen erachtet.

13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Das Grundstück konnte nicht vollumfänglich begangen werden. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie der verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Ausblühungen an der Ostfassade festgestellt. Weitere Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf.



Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Die Vorgehensweise beruht auf dem Werk Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, Hrsg.: Bernd Stumpe/Hans-Georg Tillmann, 2014.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteil Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	539.323 €
davon Bodenwertanteil	145.000 €
davon Außenanlagen	18.777 €
Gebäudewertanteil ohne Außenanlagen	375.546 €

Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:

Rohbauanteil	45%	x	375.546 €	=	168.996 €
Ausbauanteil	55%	x	375.546 €	=	206.550 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des:

Rohbaus von ca.	15%	x	168.996 €	=	25.349 €
Ausbaus von ca.	30%	x	206.550 €	=	61.965 €
Summe					87.314 €
Sicherheitsabschlag, rd.					87.000 €

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Sachwerts in das Gutachten einbezogen.



14 Plausibilisierung des Ergebnisses

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt (Reihenhaus) wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. **593.300 €** bzw. rd. **3.880 €/m²** Wohnfläche (ca. 153 m²) ermittelt.

Es wurden aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei teilweise nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Immobilienmarktbericht 2024	Lage: Rodenbach Zeitraum: 2021 – 2023 Ø 278 €/m ² Bodenrichtwert Ø 1974 Baujahr Ø 176 m ² Wohnfläche Ø 709 m ² Grundstücksgröße	-	504.265 €
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63517 Rodenbach, Paul-Hindemith-Straße 7	Objektart: Einfamilienhaus Wohnfläche: 150 m ² Grundstücksfläche: 392 m ² Baujahr: 2009 Ausstattung: normal Zustand: durchschnittlich Mindestangebote: 6	3.103 bis 4.105 €/m ² WF	3.569 €/m ² WF
IZ-Research	Häuser am Bewertungsstandort	-	3.100 €/m ²
LBS-Preisspiegel 2024 Freistehende Eigenheime Wiederverkauf	Mittlere bis gute Wohnlage Wohnfläche: ca. 120 m ² Garage: ja ortsübliches Grundstück	350.000 bis 695.000 €	520.000 € (häufigster Wert)
Homeday	Aktueller Kaufpreis Häuser in Rodenbach	-	3.200 €/m ²
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 63517 einfache bis gute Lage mittlere bis gute Ausstattung	3.105 bis 4.130 €/m ² WF	-

Es wurde zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden Objekte in einem Umkreis bis ca. 12 km um Rodenbach in Bruchköbel, Klein-Auheim, Klein-Steinheim, Langendiebach, Langenselbold und Meerholz mit Baujahren zwischen 2004 und 2014 und Wohnflächen von 113 bis 229 m² recherchiert. Die Objekte wurden in anderen Lagen veräußert und sind daher nur bedingt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Kaufpreise liegen (nach Ausreißerbereinigung) in einer Spanne von



3.786 €/m² bis 5.307 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 4.467 €/m² Wohnfläche. In Rodenbach konnte kein Vergleichskaufpreis angegeben werden.

Der ermittelte Sachwert liegt im oberen Bereich der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, des unterstellten Ausstattungsstandards der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass die Drittverwendungsfähigkeit auf die Nutzungsart Wohnen eingeschränkt ist und die Nutzbarkeit durch Dritte gegeben ist.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Augenscheinlich ist das Objekt durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht abschließend beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



15 Verkehrswert (Marktwert)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur bildet das Sachwertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert	145.000	EUR
Sachwert	506.000	EUR

Wert der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

0 EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 505.000

In Worten: Euro fünfhundertfünftausend



Immobiliengutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 08.04.2025



16 Literaturverzeichnis

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beilehungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17 Anlagen

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Grundriss, Schnitt und Ansicht
- Anhang V Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang VI Beantwortung der Nebenaufgaben



17.1 Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht, Paul-Hindemith-Straße 7



Ostfassade



Garten und Südansicht



Carport mit Fahrradschuppen (hinten)



Ausblühungen KG – Ostfassade

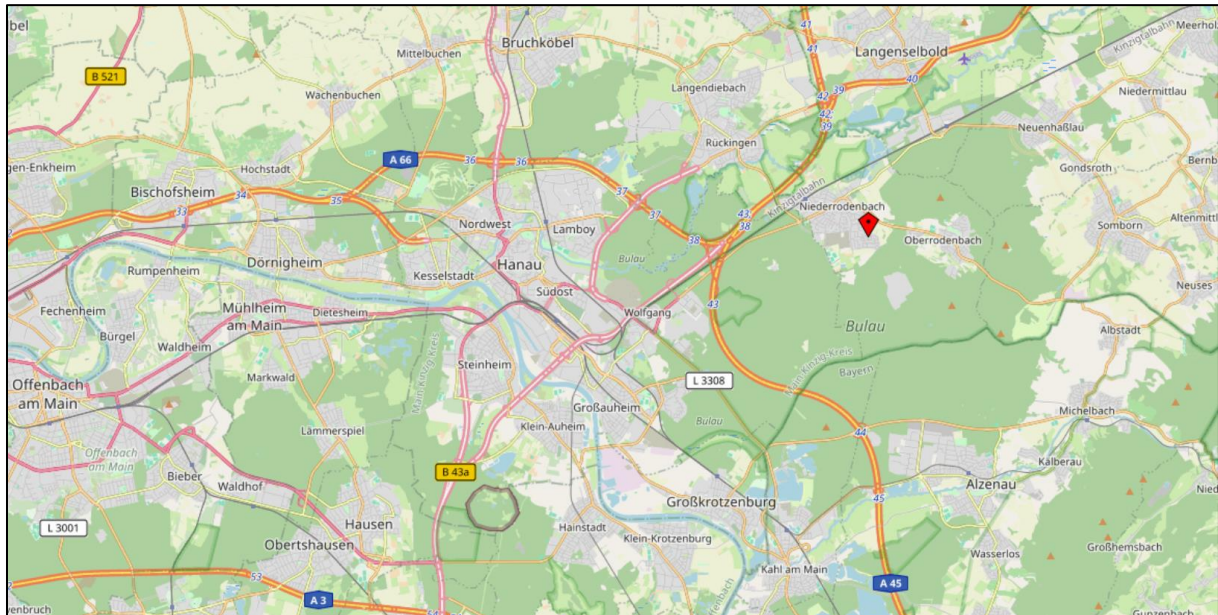


Umgebungsbebauung



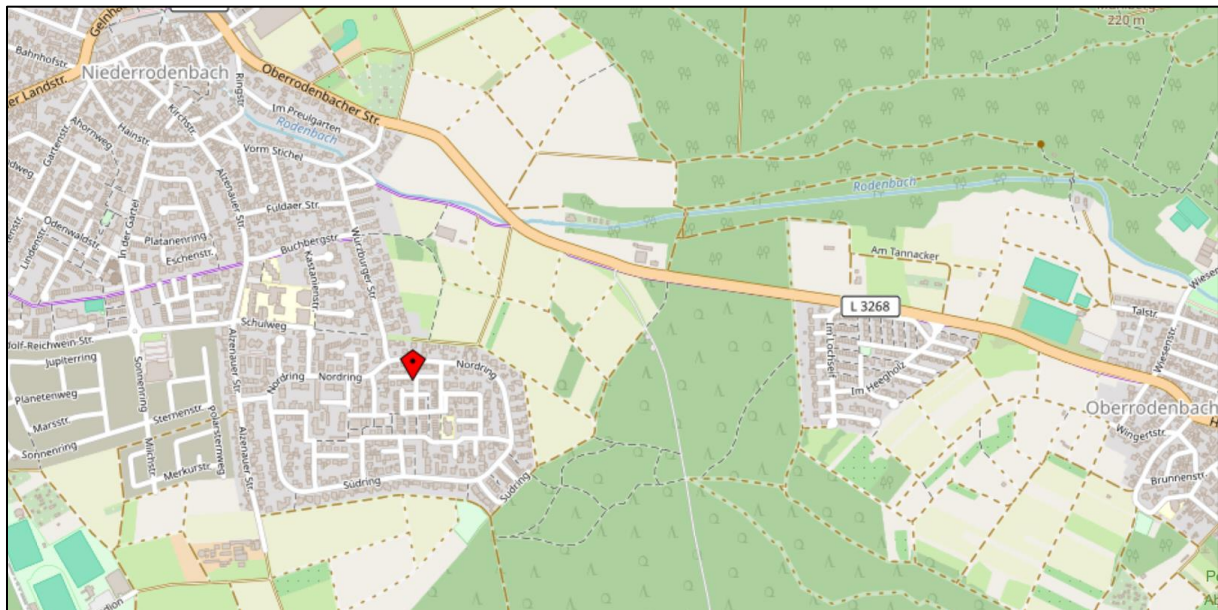
17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

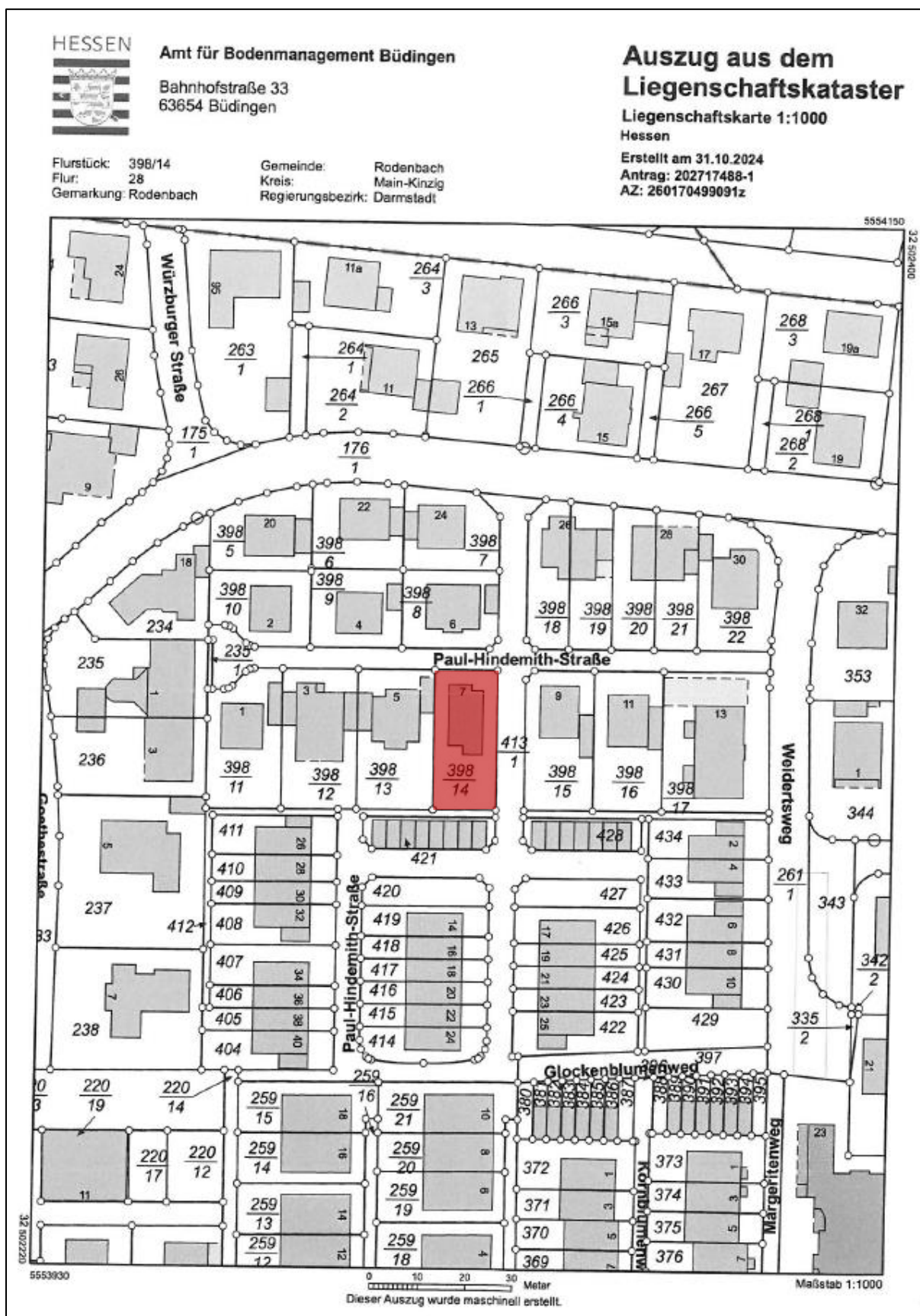
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

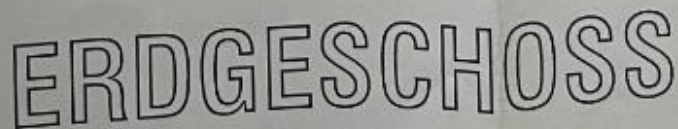


17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

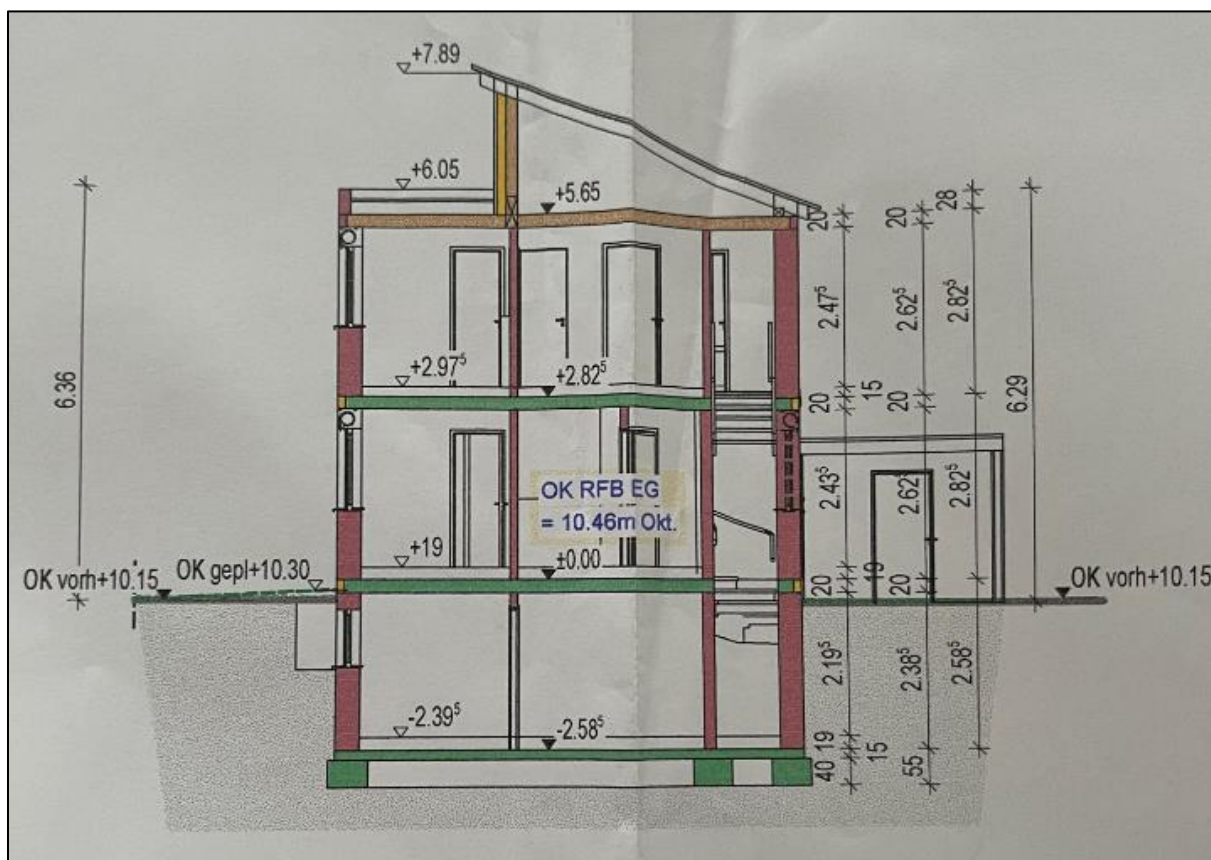


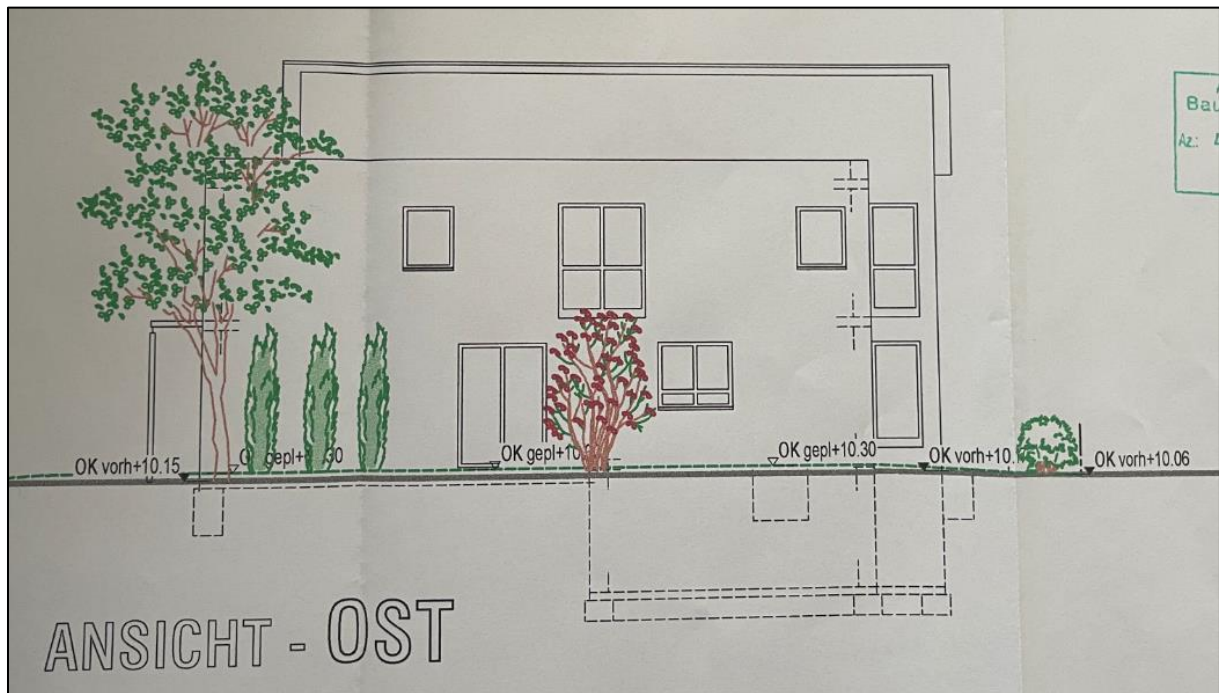
The floor plan shows a basement layout with the following details:

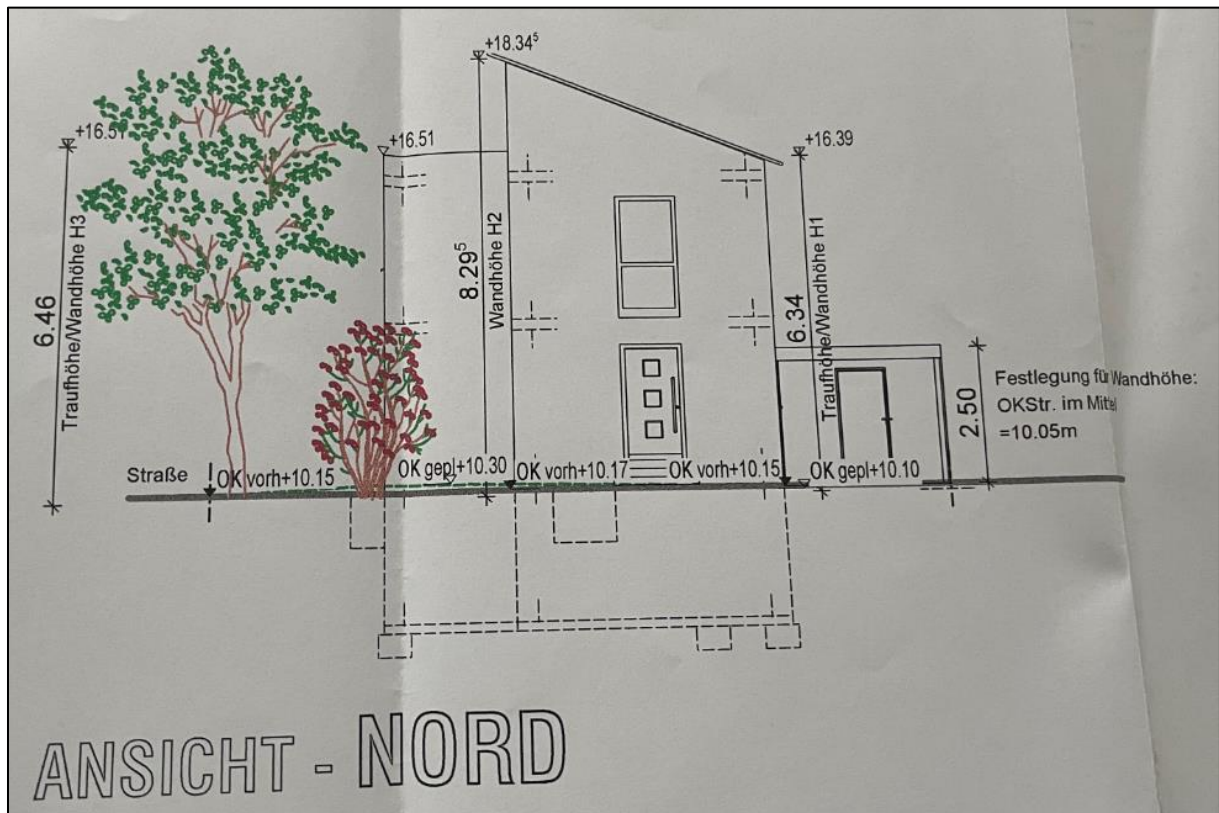
- Rooms and Areas:**
 - 0.1 KELLER 1:** NF = 11.88 m², EF = 11.81 m²
 - 0.3 KELLER 1:** NF = 22.33 m², EF = 22.81 m²
 - 0.3 FLUR:** NF = 6.98 m², EF = 1.87 m²
- Stairs:** Located in the central part of the plan, with a width of 1.00 m.
- Dimensions:**
 - Overall Width:** 7.23 m
 - Overall Depth:** 7.32 m
 - Room Dimensions:**
 - 0.1 KELLER 1: 2.27 m x 5.23 m
 - 0.3 KELLER 1: 4.11 m x 5.42 m
 - 0.3 FLUR: 1.00 m x 1.00 m
- Other Features:**
 - BRH 1.250:** Two door thresholds are indicated.
 - FOK -2.395 / DOK -2.585:** Elevation markers for the floor and door.





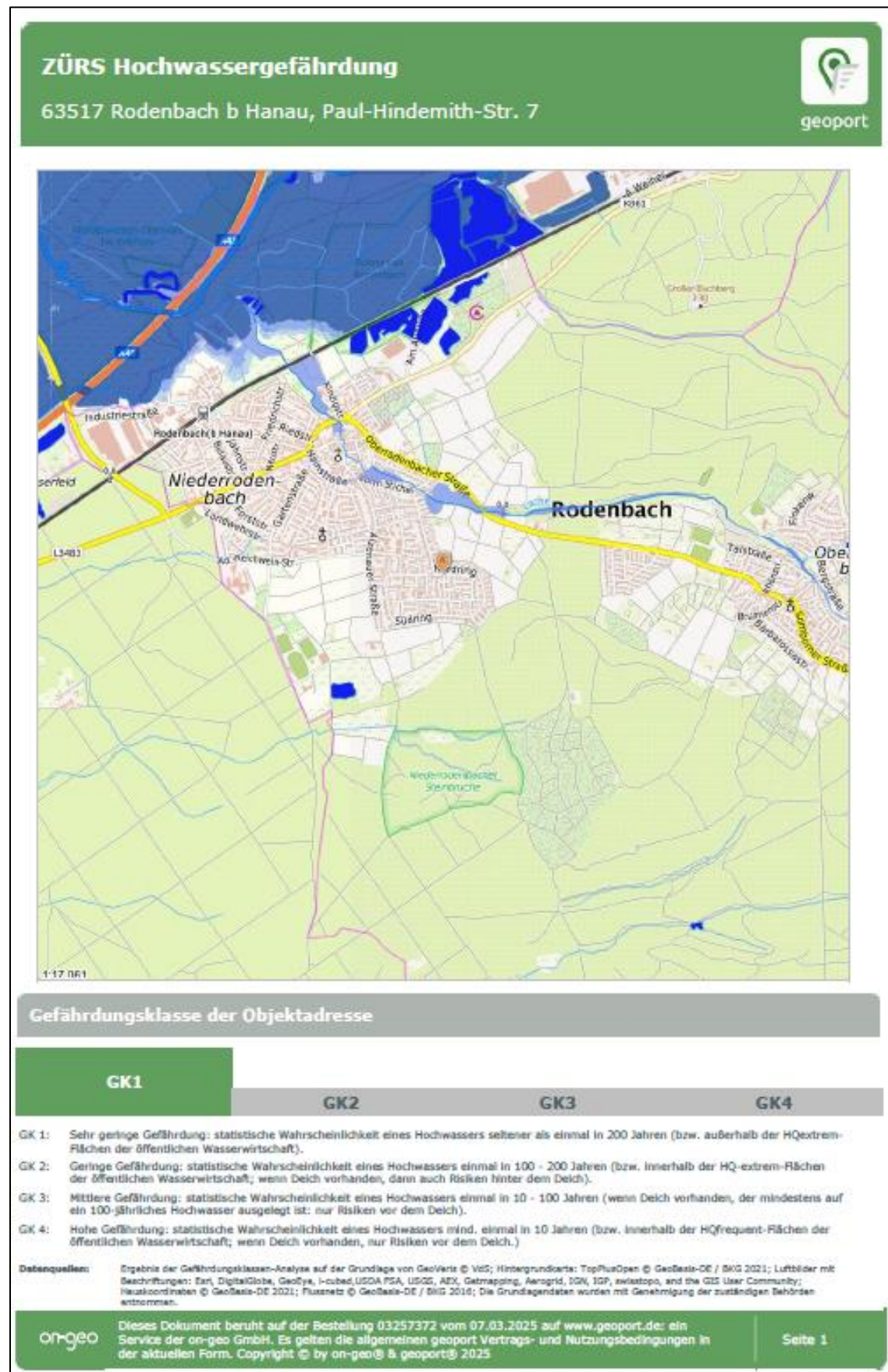


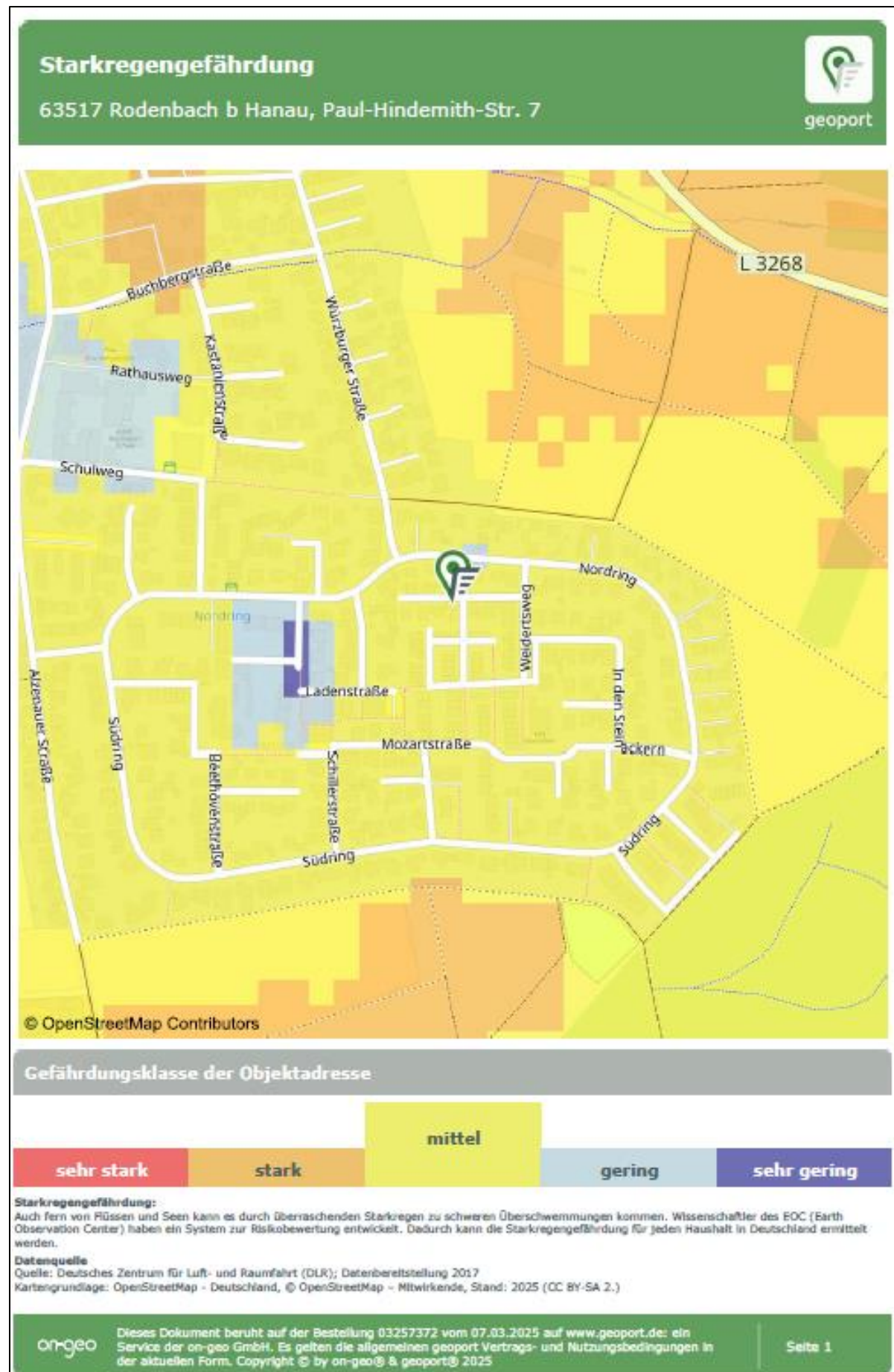






17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung







17.6 Anhang VI - Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Hierzu liegen keine Angaben vor.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt wohnwirtschaftlich genutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Nein.