

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000002

Mehrfamilienhaus (aufgeteilt nach WEG)

PLZ, Ort **63322 Rödermark**
 Straße **Donaustr. 21**
 Bundesland **Hessen**
 Auftraggeber **Amtsgericht Langen (Hessen)**
 Aktenzeichen **7 K 8/25**
 Gutachter **Andac Kinay**
 Wertermittlungsstichtag **21.08.2025**
 Qualitätsstichtag **21.08.2025**



Aufteilung des Marktwertes

ATP	Nutzung	Etage	Blatt Nr.	MEA		WFL m²	Anteiliger MW	€/m² WFL bzw. €/Stück	Anteilige Baukosten	Anteiliger MW ./ . Baukosten (gerundet)
1	Wohnen	EG	12852	336,24	/1.000	134,23	579.172 €	4.315	362.548 €	220.000 €
2	Wohnen	1. OG li	12853	187,27	/1.000	71,32	302.511 €	4.242	201.922 €	100.000 €
3	Wohnen	1. OG re	12854	179,29	/1.000	71,17	301.545 €	4.237	193.318 €	108.000 €
4	Wohnen	DG	12855	236,36	/1.000	92,85	397.118 €	4.277	254.853 €	142.000 €
Stellplatz 1	Garage		12856	10,14	/1.000	1 Stück	15.957 €	15.957	5.833 €	10.000 €
Stellplatz 2	Stellplatz		12857	10,14	/1.000	1 Stück	7.880 €	7.880	5.833 €	2.000 €
Stellplatz 3	Stellplatz		12858	10,14	/1.000	1 Stück	7.880 €	7.880	5.833 €	2.000 €
Stellplatz 4	Stellplatz		12859	10,14	/1.000	1 Stück	7.880 €	7.880	5.833 €	2.000 €
Stellplatz 5	Stellplatz		12860	10,14	/1.000	1 Stück	7.880 €	7.880	5.833 €	2.000 €
Stellplatz 6	Stellplatz		12861	10,14	/1.000	1 Stück	7.880 €	7.880	5.833 €	2.000 €
Summe				1.000	/1.000	369,57	1.635.699 €		1.047.642 €	590.000 €

Dieses Gutachten enthält 68 Seiten mit 90741 Zeichen (101972 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Kinay & Partner mbB
Wilhelm-Leuschner-Straße 3
64832 Babenhausen

Tel.: 06073 72 44 244
info@kinay-partner.de
www.kinay-partner.de

Andac Kinay
Immobilienmanager (B.Eng.)
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
CIS HypZert (S) (DIN EN ISO/IEC 17024)
Beratender Ingenieur (IngKH)
Energieeffizienz Experte

Ünal Kinay
Bauingenieur (B.Eng.)
Beratender Ingenieur (IngKH)
Energieeffizienz Experte

**Mitgliedschaften /
Zertifizierungen**



Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein 538 m² großes Grundstück (Flurstück 443), welches sich in guter Lage innerhalb der Stadt Rödermark (Kreis Offenbach), im Stadtteil Ober-Roden, befindet. Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus nebst ausbaufähigem Dachgeschoss. Die Liegenschaft ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt. Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung wird das ursprünglich um 1965 errichtete Zweifamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Eigentumswohnungen umgebaut. Nach geplanter Fertigstellung wird das Gebäude über eine Wohnfläche von rd. 370 m² verfügen. Im Untergeschoss stehen zusätzliche Nutzflächen von ca. 131 m² zur Verfügung. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück eine Einzelgarage sowie fünf Pkw-Außenstellplätze vorgesehen und genehmigt. Die geplanten Baukosten (Kostengruppe 300-500 inkl. Stellplätze) belaufen sich auf insgesamt 1.047.642 EUR brutto (entspricht rd. 1.460 €/m² BGF). Mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen. Das Objekt befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Die Fertigstellung wird derzeit auf rd. 55 % geschätzt.

Ergebnisplausibilisierung

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt der durchschnittliche Rohertragsfaktor von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern rd. 23,1-fach (Standardabweichung $\pm 4,7$). Die durchschnittliche Nettorendite beträgt 3,5 %, Standardabweichung $\pm 0,8$ %. Bezogen auf den ermittelten Marktwert (fertiggestellter Zustand) von 1.640.000 € ergibt sich ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 4.440 €/m² (Rohertragsfaktor 24,5-fach und Nettorendite 3,54 %). Aufgrund der Lage, der geplanten Größe und Ausstattung sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation ist der hier ermittelte Marktwert damit plausibel.

Aufgrund der noch ausstehenden Restfertigstellungsarbeiten wurden die entsprechenden Baukosten vom ermittelten Marktwert in Abzug gebracht, sodass sich ein Marktwert im gegenwärtigen Ist-Zustand von 590.000 € ergibt.

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität
- für den Individualverkehr verkehrstechnisch gut angebundenes Gebiet
- gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV
- Gute und nachgefragte Lage
- Grundstückseigene Stellplätze

Chancen

- Vermietbarkeit ist gegeben
- steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien

Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- deutlich gestiegenes Zinsniveau
- Wirtschaftliche und geopolitische Risiken
- steigende Gefahr einer Rezession
- Rohbauzustand (Fertigstellungsrisiko)
- Baukostenrisiko

Vermietbarkeit (gut)

Es besteht grundsätzlich eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot an Mietwohnungen. Größe und Zuschnitt der zu bewertenden Einheiten entsprechen der Nachfragesituation. Die Vermietbarkeit wird (nach Fertigstellung) als gut eingestuft.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit (gut)

Die Nachfrage nach Objekten dieser Art übersteigt das Angebot. Es kann dauerhaft von einer guten Nachfrage ausgegangen werden. Die Verkäuflichkeit nach Fertigstellung wird daher als gut eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit (gegeben)

Es ist ein Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.

Objektspezifisches Risiko

Da sich das Mehrfamilienhaus derzeit im Rohbauzustand befindet, bestehen Risiken hinsichtlich der Fertigstellung sowie potenzieller Baukostensteigerungen. Darüber hinaus sind keine weiteren Risiken erkennbar.

Fragen des Gerichts**Mieter / Pächter**

Das Bewertungsobjekt ist derzeit nicht vermietet.

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist derzeit nicht vorhanden.

Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.

Hausschwamm

Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Baubehördliche Beschränkungen

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	376.600
	Sachwert	1.578.537
	Ertragswert	1.635.699
Abschläge	Restfertigstellungskosten (Baukosten)	64,05% 1.047.642
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	590.000
Vergleichsparameter (Ist-Zustand)	€/m² WNfl.	1.600
	x-fache Jahresmiete	8,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	11,33%
	Nettorendite (ReE/x)	9,84%
Mietfläche	Wohnfläche	369,57m²
	Nutzfläche	
	Σ	369,57m²
Ertrag	Jahresrohertrag	66.823
	Jahresreinertrag	58.044
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	3,25%
	Gewerbe	
	i.D.	3,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	13,13%
	Gewerbe	
	i.D.	13,13%

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung	6
	Ortstermin und Besichtigung	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	9
4.	Beschreibung und Beurteilung	12
	Lagebeschreibung	12
	Grundstücksbeschreibung	14
	Gebäudebeschreibung	16
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	20
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	24
7.	Ermittlung des Bodenwertes	26
	Methodik der Bodenwertermittlung	26
	Bodenwertermittlung.....	26
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	27
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	29
	Methodik der Sachwertermittlung	29
	Sachwertermittlung	30
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	33
9.	Ermittlung des Ertragswertes	36
	Methodik der Ertragswertermittlung	36
	Ertragswertermittlung	37
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	40
10.	Ermittlung des Vergleichswertes	43
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	45
12.	Anlagenverzeichnis	47
	Fotodokumentation.....	47
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	49
	Abkürzungsverzeichnis	50
	Literaturverzeichnis	52
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	53
13.	Flurkarte, Ansichten, Grundrisspläne & Flächenberechnungen	57

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus Gründen des Datenschutzes wird auf die Nennung von Namen verzichtet.
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
-----------------------------------	--

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. 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.
-----------------------	---

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Urheberrecht, Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 21.08.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde am 21.08.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Dabei erfolgte eine umfassende Inspektion des Objekts sowohl von innen als auch von außen. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen angefertigt und Fotos zum Istzustand aufgenommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks basieren ausschließlich auf den vorliegenden und eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Teil dieses Gutachtens. Die Feststellungen des Sachverständigen beruhen ausschließlich auf der Inaugenscheinnahme. Es wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten wurden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden	30.07.2025
Baugenehmigung	vorhanden	10.05.2022
Baukostenaufstellung 1	vorhanden	14.10.2022
Baukostenaufstellung 2	vorhanden	10.10.2022
Bebauungsplan aus Dezember 1978	vorhanden	
Flurkarte	vorhanden	04.04.2025
Flächenberechnung + Ansichten (undatiert)	vorhanden	
Grundbuchblätter Nr. 12852-12861	vorhanden	05.06.2025
Grundrisspläne	vorhanden	11.04.2022
Teilungserklärung	vorhanden	06.07.2022

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 05.06.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Langen (Hessen) im Grundbuch von Ober-Roden geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	12852	1	Ober-Roden	1	2	443	336,24	1.000	180,89
	12853	1	Ober-Roden	2	2	443	187,27	1.000	100,75
	12854	1	Ober-Roden	3	2	443	179,29	1.000	96,45
	12855	1	Ober-Roden	4	2	443	236,36	1.000	127,16
	12856	1	Ober-Roden	Stell- platz 1	2	443	10,14	1.000	5,45
	12857	1	Ober-Roden	Stell- platz 2	2	443	10,14	1.000	5,45
	12858	1	Ober-Roden	Stell- platz 3	2	443	10,14	1.000	5,45
	12859	1	Ober-Roden	Stell- platz 4	2	443	10,14	1.000	5,45
	12860	1	Ober-Roden	Stell- platz 5	2	443	10,14	1.000	5,45
	12861	1	Ober-Roden	Stell- platz 6	2	443	10,14	1.000	5,45

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 538,00 m²
davon zu bewerten: 538,00 m²

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Nach der vorliegenden Teilungserklärung bestehen die Bewertungsgegenstände aus den unten aufgeführten Miteigentumsanteilen an dem o. g. Flurstück, verbunden mit den Sondereigentumen an der im ATP mit Nr. 1 bis 4 bezeichneten Eigentumswohnungen sowie Stellplatz 1 bis Stellplatz 6 bezeichneten Teileigentumen:

ATP	Nutzung	Etage	Blatt Nr.	MEA	
1	Wohnen	EG	12852	336,24	/1.000
2	Wohnen	1. OG li	12853	187,27	/1.000
3	Wohnen	1. OG re	12854	179,29	/1.000
4	Wohnen	DG	12855	236,36	/1.000
Stellplatz 1	Garage		12856	10,14	/1.000
Stellplatz 2	Stellplatz		12857	10,14	/1.000
Stellplatz 3	Stellplatz		12858	10,14	/1.000
Stellplatz 4	Stellplatz		12859	10,14	/1.000
Stellplatz 5	Stellplatz		12860	10,14	/1.000
Stellplatz 6	Stellplatz		12861	10,14	/1.000
Summe				1.000	/1.000

Die Bewertungsgegenstände wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmen mit den Aufteilungsplänen überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchblättern stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein.

Sondernutzungsrechte

- Der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (Garten WE 1) zugeordnet.
- Den Wohnungen Nr. 1 bis 4 ist jeweils ein separater Kellerraum zugeordnet.

Hinweis

Die Wohnungen Nr. 1 bis 4 sowie der Stellplatz 1 (Garage) sind im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen. Die oberirdischen Stellplätze 2 bis 6 entsprechen dem Erfordernis des § 3 Abs. 3 bzw. § 32 Abs. 1 WEG.

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

Aus Gründen des Datenschutzes wird auf die Nennung von Namen verzichtet.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
12852, 12853, 12854, 12855, 12856, 12857, 12858, 12859, 12860, 12861	1	1	443	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk		

Grundbuch Abteilung II

Gemäß den vorliegenden Grundbuchblättern 12852 bis 12861 ist nachfolgende Eintragung vorhanden:

Laufende Nr. der Eintragung 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 03.06.2025.

Wertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet. Dieser ist nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes jedoch nicht zu berücksichtigen und beeinflusst den Verkehrswert somit nicht.

Aus der Eintragung ergibt sich somit keine erkennbare Beeinträchtigung hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage (Gut)

Geografische Zuordnung

Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft mit etwa 365.000 Einwohnern im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Er liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und gehört zur Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis besteht aus 13 Gemeinden und grenzt unmittelbar an die Stadt Frankfurt am Main. Aufgrund dieser Lage sind die Standortbedingungen als ausgesprochen vorteilhaft zu bewerten.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen A 3 Frankfurt-Würzburg und die A 661 Egelsbach-Oberursel, ebenso mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist in wenigen Kilometern erreichbar.

Strukturdaten für Rödermark

Bevölkerung:	ca. 28.720
Bevölkerungsentwicklung 2011-2021:	9,6%
Zentralitätsstufe:	Mittelzentrum
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort:	ca. 7.143
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort:	ca. 11.195
Einpendelnde:	ca. 5.016
Auspendelnde:	ca. 9.210
Arbeitslosenquote im Lk. Offenbach:	ca. 4,6 %
Kaufkraftindex:	106,2
Kaufkraftindex für den EZH:	103,7
Einzelhandelszentralität:	72,8
Grundsteuer B-Hebesatz:	990 %
Gewerbesteuerhebesatz:	400 %

(Quelle: IHK Offenbach am Main 2024/25)

Mikrolage (Gut)

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Rödermark ist eine Stadt im Landkreis Offenbach, südöstlich von Frankfurt am Main (ca. 21 km) und nordöstlich von Darmstadt (ca. 30 km). Sie besteht aus den fünf Stadtteilen Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit einer Feldrandlage, ca. 1 km nordwestlich des Stadtzentrums von Rödermark im Ortsteil Ober-Roden. Die Zufahrt erfolgt über die Rilkestraße in die nach Westen abzweigende Donaustraße.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart / Verkehr

Das Bewertungsgrundstück liegt unweit einer Feldrandlage. Es handelt sich hierbei um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

ÖPNV-Anbindung

Rödermark verfügt über zwei Bahnhöfe.

Der Bahnhof Ober-Roden bildet einen lokalen Knotenpunkt. Er verbindet die S-Bahn-Linie S1 (Rodgaubahn) mit der Dreieichbahn. Mehrere regionale Buslinien fahren ebenfalls den Bahnhof Ober-Roden an. Zudem ist er an das Frankfurter Nachtbusnetz angeschlossen. Der Bahnhof Urberach wird von der Dreieichbahn sowie zwei Buslinien bedient.

Der Bahnhof Ober-Roden liegt rd. einem Kilometer vom Bewertungsobjekt entfernt.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Durch die Bundesstraße 45 sowie weiteren Bundesstraßen ist Rödermark an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Auf dem Bewertungsgrundstück sind Stellplätze geplant.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden. Im Zentrum von Rödermark sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

Beurteilung der Standortqualität

Insgesamt handelt es sich um einen für die bewertete Nutzung guten Wohnstandort, im gewachsenen Umfeld, mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.

Grundstücksbeschreibung

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt.

Topografische Lage

Die topographische Lage ist nahezu eben.

Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Es handelt sich um ein Bestandsobjekt aus 1965. Die Erschließungsstraßen sind augenscheinlich ebenfalls älteren Datums und wurden offensichtlich in der jüngeren Vergangenheit nicht erneuert. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass aktuell keine Erschließungskosten ausstehen. In der Bewertung wird somit auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

Bodenbeschaffenheit

Spezifische Informationen zur Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Beschaffenheit und Tragfähigkeit fallen nicht in den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung, weshalb der Sachverständige im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht mit Bodenuntersuchungen beauftragt wurde. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden, sodass im Rahmen der Wertermittlung von normalen Bodenverhältnissen ausgegangen wird.

Altlastenverdacht

Dem Gericht liegt die Altlasten Auskunft vor. Auftragsgemäß wurde keine separate Auskunft angefordert. Aus der aktuellen Nutzung sind keine Altlasten bekannt, und auch vor Ort konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden. Informationen über frühere Nutzungen, von denen potenzielle Altlasten ausgehen könnten, liegen nicht vor. Daher wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Landkreises Offenbach vom 30.07.2025 sind keine Eintragungen zulasten oder zugunsten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis vorhanden. Weitere nicht eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind ebenfalls nicht erkennbar.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Geographische Besonderheiten

Hochwasser:

Das Hochwasserrisiko wird gemäß der vorliegenden ZÜRS-Abfrage vom 20.08.2025 mit GK 2 beurteilt; entspricht einer geringen Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 bis 200 Jahren bzw. innerhalb der HQ extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich. Eine Wertrelevanz ist nicht gegeben.

(Quelle: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von ZÜRS Geo 2025 © VdS, GDV)

Starkregen:

Das Objekt ist gemäß DLR (Abfrage vom 20.08.2025) einer mittleren Starkregengefährdungsklasse zuzuordnen. Eine Wertrelevanz ergibt sich aus dieser Kenntnis nicht.

(Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2025)

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des nachfolgend genannten Bebauungsplanes.

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Bebauungsplan A26 vom 20.09.1979 „Nördlich der Donaustraße“

Plangebiet/-nummer: 1

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80
Bauweise	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	II (zwingend)
Dachform:	Satteldach

Baugenehmigung

Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Die Baugenehmigung für den geplanten Umbau liegt vor.

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen/geplanten Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse über zukünftige planungsrechtliche oder nutzungsrelevante Entwicklungen, die das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen enthalten keine Hinweise auf abweichende zukünftige Nutzungen. Derzeit sind weder Aufwertungen noch Einschränkungen im Bereich des Bewertungsobjekts zu erwarten.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie potenziell nachbarschaftliche Eintragungen jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind und keine wesentliche Wertbeeinflussung vorliegt. Sollte sich herausstellen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen existieren, wäre das Gutachten gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Gebäudebeschreibung

1 MFH:

Gebäudeart nach NHK:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1965
Ausstattungsstufe:	gehoben (3,5)
Gebäudemaaß / Anzahl:	717 m² BGF

Konzeption

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus nebst ausbaufähigem Dachgeschoss. Die Liegenschaft ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt. Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung wird das ursprünglich um 1965 errichtete Zweifamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Eigentumswohnungen umgebaut. Nach geplanter Fertigstellung wird das Gebäude über eine Wohnfläche von rd. 370 m² verfügen. Im Untergeschoss stehen zusätzliche Nutzflächen von ca. 131 m² zur Verfügung. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück eine Einzelgarage sowie fünf Pkw-Außenstellplätze vorgesehen und genehmigt. Die geplanten Baukosten (Kostengruppe 300-500 inkl. Stellplätze) belaufen sich auf insgesamt 1.047.642 EUR brutto (entspricht rd. 1.460 €/m² BGF). Mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen. Das Objekt befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Die Fertigstellung wird derzeit auf rd. 55 % geschätzt.

Hinweis

Das Baujahr konnte zweifelsfrei nicht ermittelt werden. Nach Angaben des Eigentümers ist das ursprüngliche Bestandsgebäude zwischen 1960 und 1970 errichtet worden. Gemäß diesen Angaben wird das Baujahr auf 1965 geschätzt.

Konstruktion (aktuell)

Die Gebäudehülle wurde in konventioneller Massivbauweise mit Lochfassade errichtet.
Die innere Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über den Treppenhaukern.

Untergeschoss:

Unterkellerungsart:	Vollunterkellerung
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Erd-/Obergeschoss:

Vollgeschosse:	zwei
Umfassungswände:	Massivbauweise

Dachgeschoss:

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachstein

Grundrisskonzept (geplant)

<u>Untergeschoss:</u>	diverse Kellerräume, Waschküche, Technikraum (ca. 131 m² NUF).
<u>Erdgeschoss:</u>	3-Schlafzimmer, Büro, Flur, WC, Bad, Wohnen/Kochen/Essen, zwei Balkone, eine Terrasse, Abstellräume (ca. 134 m² WFL).
<u>Obergeschoss rechts:</u>	1-Schlafzimmer, Wohnen/Kochen/Essen, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon (ca. 71 m² WFL).
<u>Obergeschoss links:</u>	2-Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Küche, Flur, Abstellraum, 2 Balkone (ca. 71 m² WFL).
<u>Dachgeschoss:</u>	1-Schlafzimmer, Wohnen/Essen/Kochen, Ankleide, Bad, Flur, Abstellraum, 2 Balkone (ca. 93 m² WFL).

Nebengebäude

kein Nebengebäude geplant

Außenanlagen

Die Freiflächen werden überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Pkw-Stellplätze (geplant)

Außenstellplatz: 5 Stück

Garage: 1 Stück

Bau- und Unterhaltungszustand

Aufgrund der fehlenden bzw. nicht eindeutig vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung ist eine abschließende Beurteilung der Bau- und Ausstattungsqualität derzeit nicht möglich. Die Baukosten für die Kostengruppe 300 und 400 werden mit rd. 982.167 EUR angegeben, was auf eine gute Planung der Bau- und Ausstattung schließen lässt. Für eine abschließende Beurteilung nach Fertigstellung wird von einer guten Ausstattung sowie einer sach- und fachgerechten, mängelfreien Ausführung ausgegangen.

Restarbeiten

Zum Besichtigungstag befindet sich das Bewertungsobjekt im Rohbauzustand.

Es sind unter anderem folgende Restarbeiten vorhanden:

- Einbau der Fenster,
- Innenausbau (u. a. Wand- und Bodenbeläge),
- Heizungsanlage,
- Elektroarbeiten,
- Estricharbeiten,
- Dacharbeiten,
- Fassade,
- Sanitärarbeiten,
- Errichtung der Garage und Stellplätze,
- Außenanlage.

Hierfür wird im Marktwert im Rahmen der Wertableitung auf der Ergebnisseite ein Abschlag in Höhe von 1.047.642 € (gem. Baukostenaufstellung) wertmindernd berücksichtigt.

Plausibilisierung der Baukosten

Die Gesamtinvestitionskosten (KG 300-500, inkl. Stellplätze) werden mit 1.047.642 EUR angegeben. Hiervon entfallen auf die KG 300+400 (Bauwerk und technische Anlagen) 982.167 EUR (entspricht rd. 1.370 EUR/m² BGF), auf die KG 500 (Außenanlage) 30.475 EUR sowie auf die Stellplätze 35.000 EUR.

Die Baukostenaufstellungen sind aus dem Jahr 2022 (siehe Anlagen).

Die Baukostenaufstellung vom 14.10.2022 weist für die KG 300 und 400 Gesamtkosten in Höhe von 723.232 EUR aus. Dieser Betrag erscheint jedoch zu gering angesetzt. Daher wird ergänzend auf die Baukostenaufstellung vom 10.10.2022 Bezug genommen, in welcher die KG 300 und 400 mit 982.167 EUR (brutto) ausgewiesen sind. Aus dieser Aufstellung wurden die Positionen 2 und 7 herausgerechnet, da diese augenscheinlich bereits ausgeführt wurden. Für die KG 500 (einschließlich Stellplätzen) weist die Aufstellung vom 10.10.2022 einen Betrag in Höhe von 26.180 EUR (brutto) aus. Auch dieser Wert erscheint unterdurchschnittlich kalkuliert, weshalb auf die Baukostenaufstellung vom 14.10.2022 zurückgegriffen wird. Dort sind die Außenanlagen (KG 500) mit 30.475 EUR sowie die Stellplätze mit 35.000 EUR berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Angaben ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von 1.047.642 € (brutto). Da zum Bewertungsstichtag keine weiteren Unterlagen vorlagen, erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der vorhandenen Dokumente.

Kostengruppe 300	716.797 €
Kostengruppe 400	265.370 €
Kostengruppe 500	30.475 €
Garage + Stellplätze	35.000 €
Summe	1.047.642 €

Gemäß dem BKI 2025 bewegen sich die Baukosten (KG 300+400) für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE (einfacher Standard) in einer Spanne von 1.110 bis 1.370 EUR/m² BGF (regionalisiert).
Für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE (mittlerer Standard) bewegen sich die Baukosten in einer Spanne von 1.510 bis 2.170 EUR/m² BGF (regionalisiert).

Die veranschlagten Baukosten liegen damit im oberen Bereich der üblichen Baukosten gem. BKI (einfacher Standard) und unterhalb der Baukosten gem. BKI (mittlerer Standard). Sie werden jedoch angesichts der unterstellten baulichen Qualität noch als plausibel erachtet.

Aufteilung der Baukosten (nach Miteigentumsanteilen)

Die Kosten der Kostengruppen 300 bis 500 werden gemäß der vorliegenden Aufstellung mit insgesamt 1.012.642 € beziffert. Diese Kosten werden auf die einzelnen Wohnungen im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile verteilt. Für die Garage sowie die Stellplätze wurden Gesamtkosten in Höhe von 35.000 € ermittelt, welche anteilig nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen den Stellplätzen zugeordnet werden. Die zuvor genannten Kostenpositionen werden entsprechend berücksichtigt und anteilig vom ermittelten Einzelmarktwert in Abzug gebracht.

Wohnung Nr.	MEA	anteilige Kosten
1	336,24	362.548 €
2	187,27	201.922 €
3	179,29	193.318 €
4	236,36	254.853 €
Gesamt	939,16	1.012.642 €

Stellplatz Nr.	MEA	anteilige Kosten
1	10,14	5.833 €
2	10,14	5.833 €
3	10,14	5.833 €
4	10,14	5.833 €
5	10,14	5.833 €
6	10,14	5.833 €
Gesamt	60,84	35.000 €

Beurteilung Objektqualität (Gut)

Im Hinblick auf die geplante Größe der Wohnflächen, der Gebäudekonzeption sowie der nachfragegerechten Ausstattung nach Fertigstellung ist die Gesamtbeurteilung gut. Die wirtschaftliche Selbstständigkeit ist nach Fertigstellung gegeben.

Flächennachvollzug

Eine Wohnflächenberechnung liegt vor (Ermittlung der Wohnflächen nach WoFIV; Balkone und Terrassen sind mit 25% angesetzt). Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Im Detail wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

Flächen

Wohnfläche ca. 370 m²
Nutzfläche ca. 131 m²

ATP	Nutzung	Etage	WFL m ²
1	Wohnen	EG	134,23
2	Wohnen	1. OG li	71,32
3	Wohnen	1. OG re	71,17
4	Wohnen	DG	92,85
Summe			369,57

Energetische Qualität

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht (nach Fertigstellung) vermutlich den aktuellen energetischen Anforderungen.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell bestehen sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken, die eine verlässliche Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Die stark gestiegenen Finanzierungskosten, die Inflation sowie die Baukosten, in Kombination mit den aktuellen Konflikten in der Ukraine und im Nahen Osten, beeinflussen die Marktteilnehmer erheblich und werden das zukünftige Marktgeschehen prägen. Der langjährige, breit getragene Marktaufschwung ist dadurch weitgehend zum Stillstand gekommen. Im Rahmen der Bewertung werden die zum Stichtag verfügbaren Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten bewertet.

Das Volumen der Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit den Investmentmarkt belebten, nimmt deutlich ab. Aktuell ist eine zunehmende Zurückhaltung seitens der Immobilieninvestoren zu beobachten. Gründe hierfür sind die gestiegenen Baukosten und Finanzierungskosten sowie die gesunkenen Renditeerwartungen, wodurch viele Projekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen. Infolgedessen werden Bauvorhaben teils verschoben oder sogar gestoppt. Diese Entwicklung betrifft alle Immobilienklassen und ist besonders am Wohnimmobilienmarkt bereits deutlich erkennbar. Unter diesen Bedingungen besteht für den Bewertungsgegenstand ein erhöhtes Risiko von Marktschwankungen. Angesichts der Verschlechterung des makroökonomischen Umfelds sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien wahrscheinlich.

Wohnimmobilienmarkt (allgemein)

Im zweiten Quartal 2025 setzte sich die Erholung am deutschen Wohnimmobilienmarkt fort. Bundesweit stiegen die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Prozent und gegenüber dem Vorquartal um 1,1 Prozent. Während selbstgenutztes Wohneigentum um 2,6 Prozent zulegte, erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen um 3,4 Prozent und für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,5 Prozent. Besonders stark entwickelten sich die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern mit einem Anstieg von 5,6 Prozent. Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment stiegen um 3,5 Prozent, während die Renditen um 1,9 Prozent zurückgingen.

In den Top-7-Städten, darunter Frankfurt am Main, fiel die Dynamik noch deutlicher aus. Hier verteuerten sich Wohnimmobilien im Jahresvergleich um 5,5 Prozent, die Neuvertragsmieten um 4,3 Prozent. Das selbstgenutzte Wohneigentum stieg um 3,7 Prozent, die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern sogar um 6,0 Prozent, begleitet von rückläufigen Liegenschaftszinssätzen.

Quelle: vdpResearch

Lokale Marktentwicklung

Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 für die Region Südhessen wurden im Jahr 2024 insgesamt 3.144 Verkaufsfälle im Landkreis Offenbach registriert. Dies stellt einen Zuwachs von etwa 30 % im Vergleich zum Vorjahr dar, in dem 2.418 Transaktionen verzeichnet wurden. Der Geldumsatz im Landkreis stieg im selben Zeitraum um rund 20 % im Vergleich zum Vorjahr (2023: 1.190 Mio. EUR; 2024: 1.423 Mio. EUR).

Die Grafik verdeutlicht, dass der Immobilienmarkt über den Betrachtungszeitraum leichten Schwankungen unterlag. Bis einschließlich 2021 war eine konstant hohe Zahl an Vertragsabschlüssen zu verzeichnen. In Phasen niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen zeigte sich eine erhöhte Investitionsbereitschaft, die mit einer ausgeprägten Nachfrage nach Immobilien einherging. Dieser Entwicklung wurde durch weltwirtschaftliche Ereignisse, die gestiegene Inflation mit einhergehendem Kaufkraftverlust sowie den raschen Anstieg der Bauzinsen ein Ende gesetzt, sodass in den Jahren 2022 und 2023 ein deutlicher Rückgang der Immobilientransaktionen zu beobachten war. Im Jahr 2024 ist hingegen wieder ein spürbarer Aufwärtstrend am südhessischen Immobilienmarkt erkennbar.

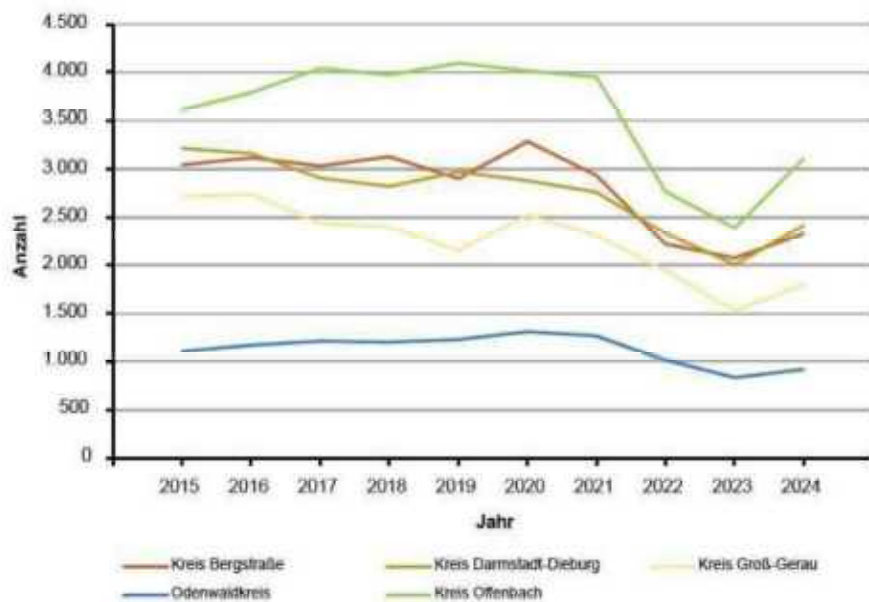


Abb. 1: Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, S. 26

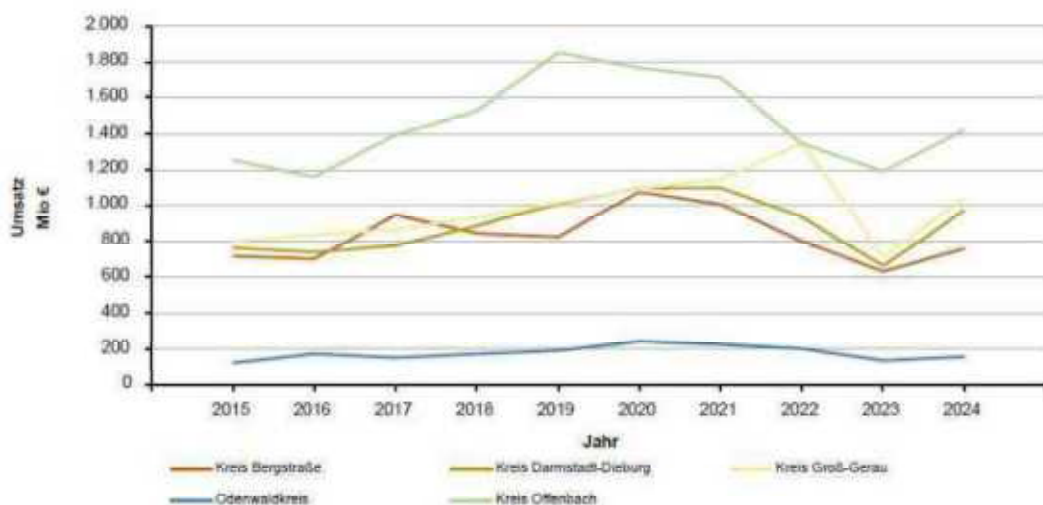


Abb. 2: Übersicht über den Geldumsatz pro Jahr
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2025, S. 29

Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Rödermark

- Laut dem aktuellen **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** bewegen sich die Vergleichspreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) in Rödermark zwischen 1.980 und 4.280 €/m², wobei der Durchschnittswert bei 3.210 €/m² liegt. Für neugebaute Eigentumswohnungen bewegen sich die Vergleichspreise in einer Spanne von 4.520 bis 5.000 €/m², im Durchschnitt 4.680 €/m² WFL.
(Datengrund: Ø BRW 635 €/m², Ø 90 m² Wohnfläche)

Für Stellplätze im Freien werden folgende Vergleichswerte angegeben:

Erstverkauf: 6.000 €/Stück

Wiederverkauf: 5.000 €/Stück.

Für Garagenstellplätze werden folgende Vergleichswerte angegeben:

Erstverkauf: 17.000 €/Stück

Wiederverkauf: 11.000 €/Stück.

- In der Datenbank von **vdp Research** wird für den Landkreis Offenbach eine Preisspanne für Eigentumswohnungen von 2.655 bis 5.105 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, abhängig von Lage und Zustand der Immobilien. Für Objekte in guten Lagen und guter Ausstattung liegt der Preis hier bei etwa 3.955 €/m².
(Datengrundlage: Wohnungsgröße Ø 70 m²; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)

Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

- Gemäß dem aktuellen **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** beträgt der durchschnittliche Rohertragsfaktor 23,1-fache, Standardabweichung ± 4,7. Die durchschnittliche Nettorendite beträgt 3,5 %, Standardabweichung ± 0,8 %.
(Bodenrichtwertbereich 600 bis 799 €/m²)

Vergleichsdaten für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 WE

- Gemäß dem aktuellen **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** beträgt der durchschnittliche Rohertragsfaktor 18,7-fache, Standardabweichung ± 2,9. Die durchschnittliche Nettorendite beträgt 4,3 %, Standardabweichung ± 0,7 %.
(Bodenrichtwertbereich 600 bis 799 €/m²)

Wichtig:

Die aktuellen Marktberichte spiegeln die Marktentwicklung im Jahr 2025 nur eingeschränkt wider, da sich die Marktgrundlagen im Berichtszeitraum verändert haben. Es bestehen Diskrepanzen zu den volatilen Marktbedingungen im Jahr 2024/25.

Vergleichsmieten

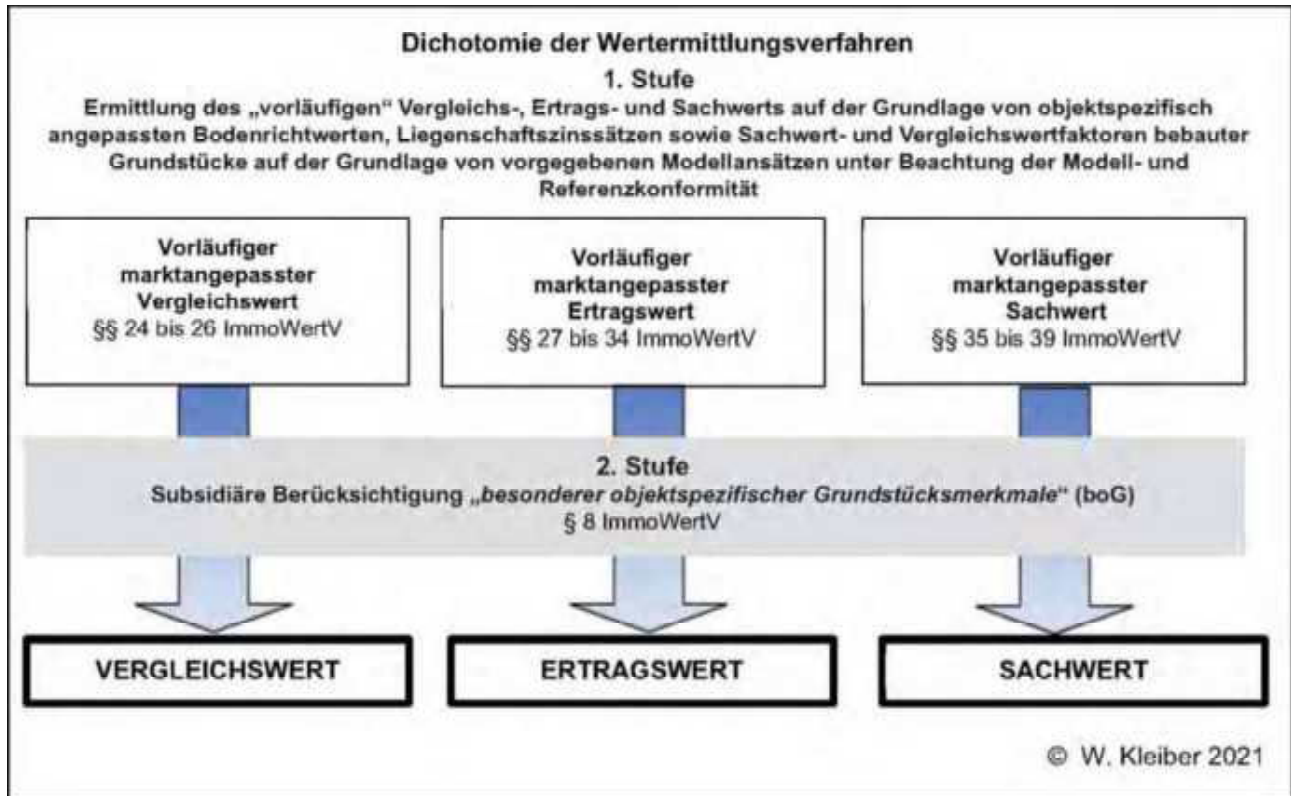
- Nach dem aktuellen **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** bewegen sich die Vergleichsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 7,10 und 13,00 €/m², wobei der Durchschnittswert bei 10,75 €/m² liegt.
(Bodenrichtwertbereich 600 bis 799 €/m²)
- Gemäß dem aktuellen **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** bewegen sich die Vergleichsmieten für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 8,45 und 16,00 €/m², im Durchschnitt bei 12,40 €/m² liegt. (Bodenrichtwertbereich 600 bis 799 €/m²)
- In der Datenbank von **vdp Research** wird für den Landkreis Offenbach eine Mietspanne für Wohnungen von 9,40 bis 20,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, abhängig von Lage und Zustand der Immobilien. Für Objekte in guten Lagen und guter Ausstattung liegt die Miete hier bei etwa 14,50 €/m².
(Datengrundlage: Wohnungsgröße Ø 70 m²; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Mieten für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)

Angebotsmieten

- Nach eigener Recherche auf Immobilienscout bewegen sich die Vergleichsmieten für Wohnungen in Rödermark, je nach Lage und Zustand, in einer Spanne von 10,00 bis 16,00 €/m² WFL (Radius 2 km vom Standort, Baujahr ohne Einschränkung, Wohnfläche ohne Einschränkung, 18 Vergleichsdaten).

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV¹

¹ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das **Ertragswertverfahren** zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

=Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

- ***Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, wurden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet und zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes verwendet.***
- ***Das Sachwertverfahren wurde ebenfalls als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine unmittelbar abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Substanzwert des Gesamtobjektes, ergeben.***

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	lich*	€
1	Flurstück 443	538	700,00					Ja	376.600

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

376.600

Entspricht 23% des Ertragswertes

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Der Sachverständige hat sich telefonisch beim zuständigen Gutachterausschuss über Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke erkundigt. Nach Auskunft des Gutachterausschusses liegen jedoch nicht genügend aktuelle Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke vor, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. In solchen Fällen kann bei der Ermittlung des Bodenwerts anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert herangezogen werden, sofern dieser in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale der Grundstücke ausreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt.

Grundlage

Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage

Der Bodenrichtwert wird anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien bestimmt:

Gemeinde	Rödermark
Gemarkunh	Ober-Roden
Stichtag	01.01.2024
Zonaler Bodenrichtwert	700 €/m²
Richtwertnummer	7490005
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Grundstücks	keine Angaben
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	keine Angaben

Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenrichtwert (BRW) stellt einen gebietstypischen Durchschnittswert dar, der die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks nicht erfasst. Er ist als zonaler Durchschnittswert zu interpretieren. Der BRW dient als Ausgangswert, der durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien wie Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung angepasst werden muss.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks entspricht der im Bodenrichtwert ausgewiesenen Nutzungsart, so dass keine Anpassung hinsichtlich einer abweichenden Nutzung erforderlich ist.

Lage

Im Vergleich zu den weiteren Grundstücken innerhalb der betreffenden Richtwertzone ist das Bewertungsgrundstück in einer Anliegerstraße gelegen, welche als verkehrsberuhigte Seitenstraße eingestuft wird. Demgegenüber befinden sich andere Grundstücke teilweise an Hauptverkehrsstraßen, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen. Darüber hinaus ist das Bewertungsgrundstück nach Norden ausgerichtet, was als nachteilig einzustufen ist. In der Gesamtschau dieser Vor- und Nachteile wird von einer wertrelevanten Anpassung abgesehen, da sich die genannten Umstände weitgehend gegenseitig kompensieren.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt auf, der eine bauliche Nutzung in effizienter Weise ermöglicht. Daher ist eine Anpassung nicht erforderlich.

Topografie

Die angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone weisen überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften auf. Daher ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht notwendig.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück liegen keine Angaben zur Grundstücksgröße vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts in Bezug auf die Größe ist daher nicht notwendig.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung liegen keine veröffentlichten Angaben vor. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) ist daher nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2024. In der Zeit zwischen diesem Stichtag und dem Wertermittlungstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerteten Lage nur geringfügig verändert. Daher ist keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erforderlich.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Aufgrund Lage, Größe und Zuschnitt des Grundstücks sowie der An- und Zufahrtsverhältnisse wird der ausgewiesene Richtwert für das Bewertungsgrundstück als angemessen beurteilt und ohne Anpassungen angesetzt.

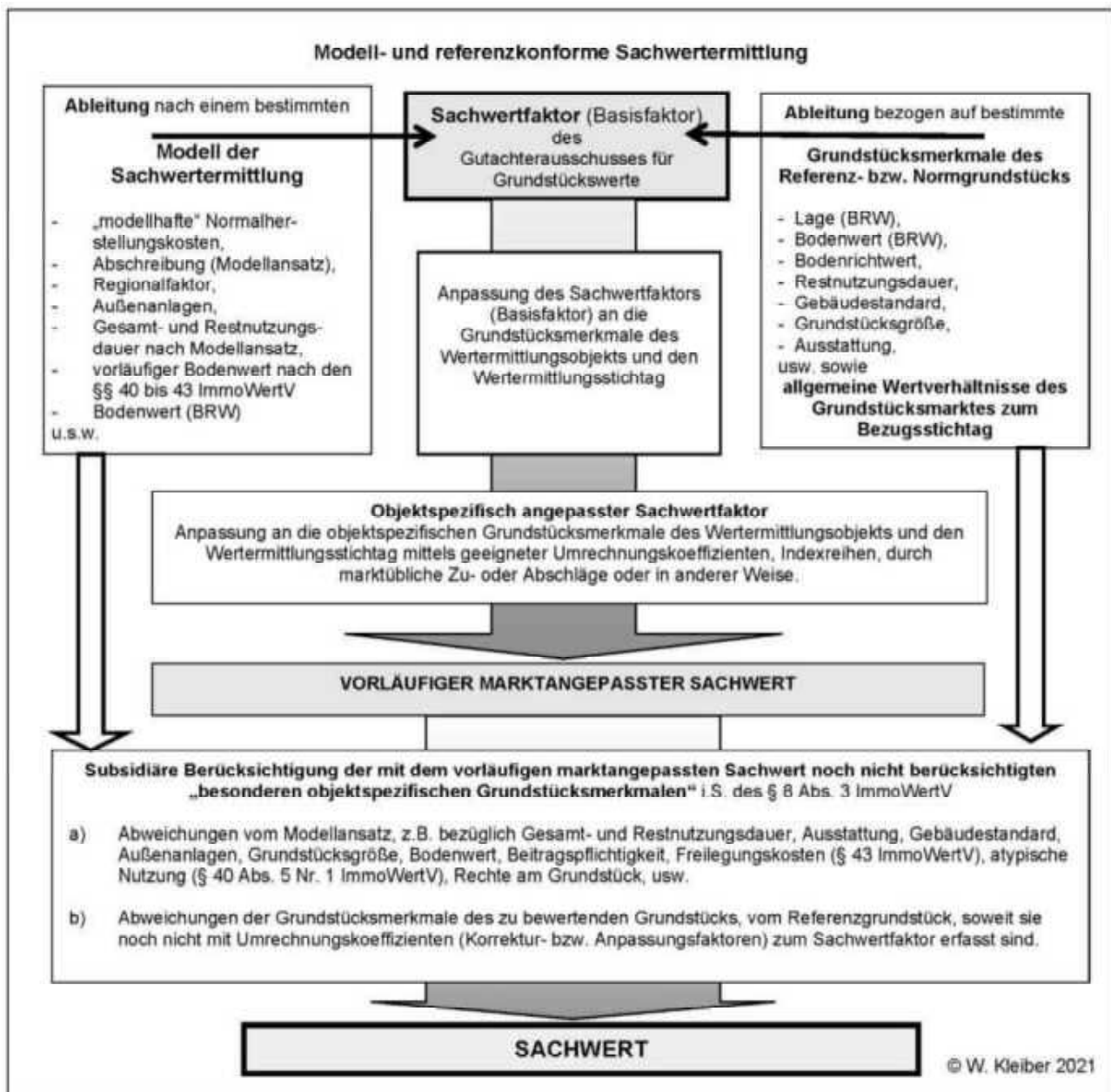
Aufteilung des Bodenwertes (nach Miteigentumsanteilen)

Der Bodenwert wird auf die einzelnen Einheiten im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile wie folgt verteilt:

ATP Nr.	MEA	anteiliger BW
1	336,24	126.627,98 €
2	187,27	70.525,88 €
3	179,29	67.520,61 €
4	236,36	89.013,18 €
Stellplatz 1	10,14	3.818,72 €
Stellplatz 2	10,14	3.818,72 €
Stellplatz 3	10,14	3.818,72 €
Stellplatz 4	10,14	3.818,72 €
Stellplatz 5	10,14	3.818,72 €
Stellplatz 6	10,14	3.818,72 €
Gesamt	1.000	376.600 €

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	MFH	1	1965	80	70	717,18 m² BGF	1.505	19,00	Linear	12,50	1.123.878
2	Garage	1	1965	80	70	1,00 Stk.	12.500	19,00	Linear	12,50	13.015
3	Stellplatz	1	1965	80	70	5,00 Stk.	1.500	19,00	Linear	12,50	7.809

Σ 1.144.702

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

alterswertgeminderte Herstellungskosten	1.144.702 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 57.235 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.201.937 €
+ Bodenwert	376.600 €
vorläufiger Sachwert	1.578.537 €

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

vorläufiger Sachwert	1.578.537 €
± Marktanpassung	0,00 % 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.578.537 €
Sachwert	1.578.537 €

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: MFH** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Ausstattungsstufe: 3,50

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,50	0,50		23	174,80
Dach			0,50	0,50		15	114,00
Fenster und Außentüren			0,50	0,50		11	83,60
Innenwände und -türen			0,50	0,50		11	83,60
Deckenkonstruktion			0,50	0,50		11	83,60
Fußböden			0,50	0,50		5	38,00
Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		9	68,40
Heizung			0,50	0,50		9	68,40
Sonstige technische Ausstattungen			0,50	0,50		6	45,60
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)			693	827	1.000		Σ 760

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 760 €/m² BGF
 Korrekturfaktor für Grundrissart: 1,05 (Einspanner)
 korrigierte NHK: 798 €/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr: 798 €/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
 Herstellungskosten zum Stichtag: 1.505 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
1	KG-OG Teil 1	3,00	10,40	7,78		242,73	242,73
1	KG-OG Teil 2	3,00	10,56	9,40		297,79	297,79
1	DG Teil 1	1,00	10,40	4,74		49,29	49,29
1	DG Teil 2	1,00	9,89	2,90		28,68	28,68
1	DG Teil 3	1,00	10,05	5,05		50,75	50,75
1	DG Teil 4	1,00	10,56	4,54		47,94	47,94
	Summe MFH						717,18

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

717,18 m²

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

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

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277) liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne eigenermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben.

WFL	369,57 m ²
NUF	131,38 m ²
WNFL	500,95 m ²
BGF	717,18 m ²
NFF	0,70

Herstellungskosten

Der Sachwert wird auf Basis des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Sachwertfaktors und unter Beachtung der Modellkonformität ermittelt. Hierbei werden die Kostenkennwerte der NHK 2010 berücksichtigt, wobei die Wägungsanteile der Ausstattungsmerkmale (Standardstufe) entsprechend der Gebäudeart und des Gebäudestandards des Wertermittlungsobjekts angewendet werden. Es handelt sich dabei nicht um die tatsächlichen Aufwendungen, sondern um die üblichen Kosten für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind, sofern nicht gesondert ausgewiesen, im Baukostenansatz enthalten.

Die Garage wurde mit einem pauschalen Kostenkennwert von 12.500 EUR und die Pkw-Außenstellplätze mit einem pauschalen Kostenkennwert von 1.500 EUR/Stück in Ansatz gebracht.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) differenzieren zwischen verschiedenen Standardstufen für unterschiedliche Gebäudearten. Diese Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale in der Sachwertrichtlinie (SW-RL Anlage 1) berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt wird gemäß seiner Ausstattungsmerkmale qualifiziert. Für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es fünf Standardstufen, für andere Nutzungsarten drei, jeweils für neun Bauteile (z. B. Außenwände, Dächer, Fenster, Heizung). Wägungsanteile ermöglichen die Ermittlung differenzierter Kostenkennwerte für diese Bauteile.

Das Wertermittlungsobjekt wurde basierend auf seinen relevanten Standardmerkmalen einer Standardstufe zugeordnet. Für die Kostenkennwertermittlung wurden Materialqualität, Bauausführung, energetische Eigenschaften sowie für die jeweilige Nutzung und Gebäudeart besonders relevante Merkmale berücksichtigt. Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert, abhängig vom Ausbau- und Nutzungsgrad, ausgeglichen.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Baunebenkosten umfassen die typischerweise entstehenden Kosten für Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Berücksichtigt werden nur die üblichen Baunebenkosten, deren Höhe insbesondere von der Ausstattung des Bauwerks und der Gesamtkosten abhängt. Diese betragen je nach Gebäudegüte zwischen 5 und 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) einschließlich der Baunebenkosten angegeben und beinhalten die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat ausgewiesen.

Im vorliegenden Bewertungsfall betragen die Baunebenkosten gem. NHK 19 %.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) eines Objekts, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, entspricht der üblichen Anzahl von Jahren, in denen das Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beschreibt die voraussichtliche Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung weiterhin wirtschaftlich nutzbar sind. Diese wird grundsätzlich als Differenz zwischen GND und Baualter berechnet, wobei durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen eine Verlängerung und unterlassene Instandhaltungen eine Verkürzung der Restnutzungsdauer bewirken können.

Die Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilien (hier Mehrfamilienhaus) beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist der allgemeine Eindruck entscheidend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Die unterschiedlichen Baujahre der Gebäudeteile sowie die Zeitpunkte von Modernisierungen oder Instandsetzungen dienen lediglich als Anhaltspunkt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2 (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023 beschreibt ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude, das auch Modernisierungen berücksichtigt. Grundlage ist der Modernisierungsgrad, der durch die Addition von Punkten ermittelt wird. Dieser Grad beeinflusst insbesondere bei älteren Gebäuden den Sachwert, da eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) reduziert und somit den Sachwert steigert. Zudem kann der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert erhöhen und die Gesamtnutzungsdauer (GND) verlängern, wenn eine höhere Standardstufe erreicht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Aufgrund der geplanten und genehmigten Kernsanierung mit Erweiterung (Umbau eines 2-Familienhauses zu einem 4-Familienhaus) wird die wirtschaftliche RND auf 70 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen (Garage und Stellplätze) teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Außenanlagen umfassen alle baulichen Anlagen, die sich außerhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheit befinden. Hierzu zählen befestigte Wege, Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Einfriedungen, ebenso wie Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen oder den üblichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden in der Regel als Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst, typischerweise zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün sind im Bodenwertansatz enthalten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

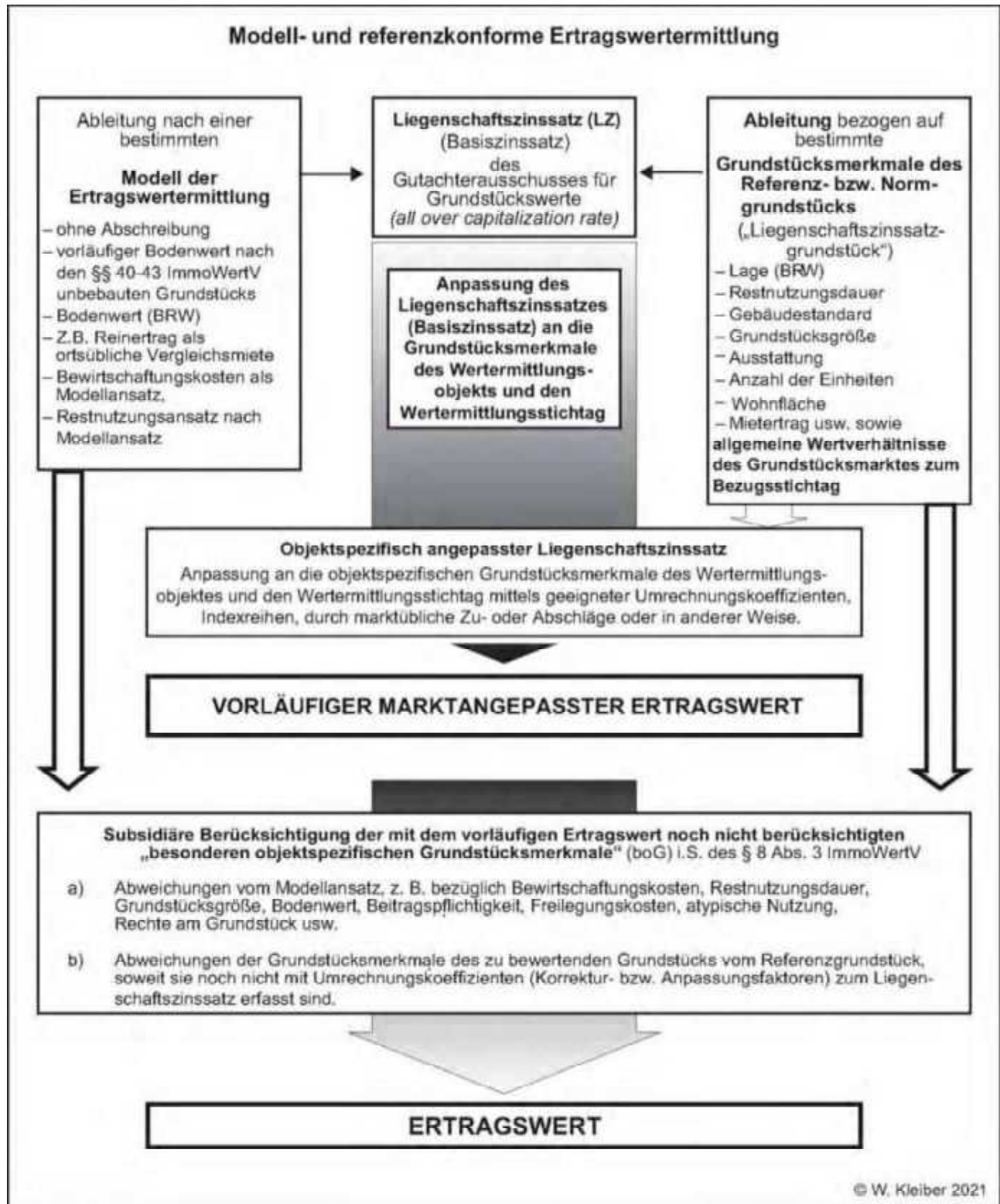
Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwert (Marktanpassung)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens allein aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

9. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
		in Gebäude							
		Nutzung / Beschreibung							
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Nr. 1 - EG	23.356	2.777	20.579	4.278	16.301	27,4896	448.107
w	1	Wohnen / Nr. 2 - 1. OG links	12.409	1.677	10.732	2.273	8.459	27,4896	232.534
w	1	Wohnen / Nr. 3 - 1. OG rechts	12.383	1.674	10.709	2.269	8.440	27,4896	232.012
w	1	Wohnen / Nr. 4 - DG	16.155	2.053	14.102	2.959	11.143	27,4896	306.316
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Stellplatz 1	720	168	552	132	420	27,4896	11.545
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 2	360	86	274	66	208	27,4896	5.717
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 3	360	86	274	66	208	27,4896	5.717
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 4	360	86	274	66	208	27,4896	5.717
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 5	360	86	274	66	208	27,4896	5.717
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 6	360	86	274	66	208	27,4896	5.717
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 66.823	Σ 8.779	Σ 58.044	Σ 12.241	Σ 45.803		Σ 1.259.099

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

1.259.099 €

+ Bodenwert

376.600 €

Ertragswert

1.635.699 €

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	MFH	369,57	64.303		
2	Garage		720		
3	Stellplatz		1.800		
		Σ 369,57	Σ 66.823	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	369,57 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	66.823 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / Nr. 1 - EG	70	3,25	1	134,23		14,50	23.356	4.278
w	1	Wohnen / Nr. 2 - 1. OG links	70	3,25	1	71,32		14,50	12.409	2.273
w	1	Wohnen / Nr. 3 - 1. OG rechts	70	3,25	1	71,17		14,50	12.383	2.269
w	1	Wohnen / Nr. 4 - DG	70	3,25	1	92,85		14,50	16.155	2.959
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Stellplatz 1	70	3,25	1			60,00	720	132
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 2	70	3,25	1			30,00	360	66
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 3	70	3,25	1			30,00	360	66
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 4	70	3,25	1			30,00	360	66
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 5	70	3,25	1			30,00	360	66
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 6	70	3,25	1			30,00	360	66

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 70 Ø 3,25 Σ 4 Σ 369,57 Σ 66.823 Σ 12.241

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
			/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / Nr. 1 - EG	14,00	0,40	429,00	1,83	2,00				11,88
w	1	Wohnen / Nr. 2 - 1. OG links	14,00	0,40	429,00	3,45	2,00				13,51
w	1	Wohnen / Nr. 3 - 1. OG rechts	14,00	0,40	429,00	3,46	2,00				13,51
w	1	Wohnen / Nr. 4 - DG	14,00	0,40	429,00	2,65	2,00				12,70
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Stellplatz 1	106,00	0,71	47,00	6,52	2,00				23,33
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 2	31,00	1,73	47,00	13,05	2,00				23,88
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 3	31,00	1,73	47,00	13,05	2,00				23,88
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 4	31,00	1,73	47,00	13,05	2,00				23,88
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 5	31,00	1,73	47,00	13,05	2,00				23,88
w	3	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz 6	31,00	1,73	47,00	13,05	2,00				23,88

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 13,13

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation

Da sich das Bewertungsobjekt im Rohbauzustand befindet, sind die Einheiten derzeit nicht vermietet.

Wohnfläche

Eine Flächenberechnung liegt vor.

Die angesetzten Flächen wurden aus der Flächenberechnung entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

Grundlage Mietansatz

Im Gutachten werden die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer angesetzt. Diese Mieten basieren auf einer Untersuchung der Vergleichsmieten, die sich aus der Lage des Objekts sowie dessen spezifischen Eigenschaften ergeben.

Mietansatz in der Ertragswertberechnung

In Anlehnung an die recherchierten Vergleichsmieten (siehe Kapitel Immobilienmarkt) und unter Berücksichtigung der Modellkonformität werden diese Daten zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt angepasst. Dabei wurde die unterstellte gute Ausstattung, der Neubauzustand nach Fertigstellung sowie die gute Lage berücksichtigt.

Aus diesem Grund erachte ich einen Rohertrag von **14,50 €/m²** für die Wohnungen, **60,00 €/Monat** für die Garage und **30,00 €/Stück/Monat** für die Außenstellplätze als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die jährlichen Aufwendungen definiert, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich anfallen. Gemäß dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts dieselben Kosten als Bewirtschaftungskosten anzusehen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet hat. Aus diesem Grund werden in Anlage 3 der ImmoWertV 2021 im Wesentlichen die Werte der II. BV sowie wesentliche Teile der Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie (EW) in aktualisierter Form übernommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Instandhaltungskosten im Jahre:	2021	2022	2023	2024	2025
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70 €/m²	12,21 €/m²	13,50 €/m²	13,80 €/m²	14,00 €/m²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	88,00 €/Stück	92,00 €/Stück	102,00 €/Stück	104,00 €/Stück	106,00 €/Stück

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Jährliche Verwaltungskosten im Jahre:	2021	2022	2023	2024	2025
je Eigentumswohnung	357,00 €	272,00 €	411,00 €	420,00 €	429,00 €
je Garagen- oder Einstellplatz	39,00 €/Stück	41,00 €/Stück	45,00 €/Stück	46,00 €/Stück	47,00 €/Stück

Mietausfallwagnis (MAW) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
------------------	--

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Er hängt unter anderem vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung ab. Der Liegenschaftszinssatz spiegelt letztlich das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko wider. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto größer ist, analog zu anderen Geldanlagen, die erwartete Rendite. Ein hoher Liegenschaftszinssatz weist auf eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises hin.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Südhessen 2025 bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (3 bis 6 WE) wie folgt:

- *Bodenrichtwert 600 bis 799 €/m²*
- **Ø Liegenschaftszinssatz: 3,7 %**
- *Standardabweichung: ± 1,0*
- *Ø Rohertragsfaktor: 18,7-fache*
- *Standardabweichung: ± 2,9*
- *Ø Nettoanfangsrendite: 4,3 %*
- *Standardabweichung: ± 0,7*

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie

- *Anzahl der Kauffälle: 17 Stück*
- *Ø Anzahl der Wohneinheiten: 4*
- *Ø Miete: 10,75 €/m² Wohnfläche*
- *Ø Bewirtschaftungskosten: 16 %*
- *Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 30 Jahre*
- *Ø Wohnfläche: 290 m²*
- *Ø Grundstücksfläche: 590 m²*
- *Ø Kaufpreis: 2.450 €/m² Wohnfläche*

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Südhessen 2025 bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im MFH (bis 10 WE) wie folgt:

- Bodenrichtwert 600 bis 799 €/m²
- **Ø Liegenschaftszinssatz: 2,9 %**
- Standardabweichung: ± 1,0
- Ø Rohertragsfaktor: 23,1-fache
- Standardabweichung: ± 4,7
- Ø Nettoanfangsrendite: 3,5 %
- Standardabweichung: ± 0,8

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie

- Anzahl der Kauffälle: 155 Stück
- Ø Anzahl der Wohneinheiten: 6
- Ø Miete: 12,40 €/m² Wohnfläche
- Ø Bewirtschaftungskosten: 15 %
- Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 46 Jahre
- Ø Wohnfläche: 85 m²
- Ø ideeller Grundstücksanteil: 115 m²
- Ø Kaufpreis: 3.460 €/m² Wohnfläche

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus (aufgeteilt nach WEG) mit vier Eigentumswohnungen, welches ursprünglich ca. 1965 errichtet wurde, derzeit umfassend saniert und erweitert wird und deren vermutlicher Unterhaltungszustand (nach Fertigstellung) als gut eingestuft wird. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung als gut zu bewerten. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den genannten Referenzdaten sowie dem Bewertungsgrundstück, der marktüblich erzielbaren Miete, dem Marktumfeld und der Renditeerwartung ähnlicher Objekte wird für diesen Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz von **3,25 %** nach sachverständiger Einschätzung angesetzt.

In die Betrachtung wurden auch die Fertigstellungs- sowie die Baukostenrisiken einbezogen, die seit dem Jahr 2022 angestiegen sind und somit bei der Wertermittlung sachgerecht zu berücksichtigen waren.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertparameter.

10. Ermittlung des Vergleichswertes

Datengrundlage Kaufpreissammlung

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 195 BauGB ist für jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tauschs zu übertragen, eine Abschrift an den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übermitteln. In der dort geführten Kaufpreissammlung steht eine umfassende Datengrundlage über tatsächliche Transaktionen zur Verfügung. Die Kaufverträge werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeitlich und inhaltlich differenziert ausgewertet und mit den wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen sowie preis- und wertbestimmenden Merkmalen erfasst.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Bewertungsparameter (wie Lage, Baujahr, Fläche) wurden dem Sachverständigen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die folgenden Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt.

Baujahre	Stichtag	Orte	Gebäudetypen	Wohnfläche	Gewichtung	Ausreisser	Vergleichswert €
1993	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	97,00 m² WFL.	1,0	N	3.402 €
1996	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	80,00 m² WFL.	1,0	N	2.949 €
1995	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	78,00 m² WFL.	1,0	N	3.051 €
1993	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	116,00 m² WFL.	1,0	N	3.319 €
1973	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	84,00 m² WFL.	1,0	N	2.845 €
1996	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	95,00 m² WFL.	1,0	N	3.263 €
1980	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	76,00 m² WFL.	1,0	N	2.974 €
1985	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	105,00 m² WFL.	1,0	N	4.629 €
1990	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	96,00 m² WFL.	1,0	N	1.771 €
1985	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	78,00 m² WFL.	1,0	N	2.910 €
1992	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	108,00 m² WFL.	1,0	N	3.333 €
1994	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	66,00 m² WFL.	1,0	N	2.235 €
1994	2025	Rödermark	Eigentumswohnung	56,00 m² WFL.	1,0	N	2.679 €

(Datengrundlage: Zeitraum 2023-2025, 40 bis 200 m² WFL, Baujahr 1940 bis 2015, Eigentumswohnungen in Rödermark)

Qualität der Preisverteilung

Gemäß der Vergleichswertrichtlinie ist die statistische Qualität der Vergleichspreise anhand der Streuungsmaße Standardabweichung und Variationskoeffizient zu prüfen. Die Standardabweichung misst die durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert. Liegen die Werte innerhalb einer Spanne, die maximal das Doppelte der Standardabweichung vom Mittelwert beträgt, wird die Verteilung nicht durch Extremwerte beeinflusst. Der Variationskoeffizient misst die relative Abweichung vom Mittelwert und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zu Mittelwert. Liegt die Abweichung unter 20–30 %, gilt die Datenreihe als statistisch verlässlich und kann zur Verkehrswertableitung verwendet werden.

Im vorliegenden Fall erfüllen die herangezogenen Vergleichsdaten diese Kriterien.

Ausreißer

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Vergleichspreise auf mögliche Ausreißer untersucht, um diese im weiteren Rechengang als Störgrößen aus der Betrachtung auszuschließen.

Zu- und Abschläge

Weitere wertbestimmende Abweichungen der Vergleichsobjekte werden vor der Ausreißerüberprüfung entsprechend berücksichtigt, soweit diese Merkmale in der Kaufpreisauskunft veröffentlicht sind.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Mittelwert der Vergleichspreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie der vorläufige Vergleichswert. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen.

	Auswertung	Ergebnis
	Anzahl	13
	Maximaler Wert	4.629
	Minimaler Wert	1.771
	Mittelwert	3.028
	Spannweite	2.858
	Standardabweichung	640
	Variationskoeff.	0,21
	Ø Vergleichswert €/m²	3.028
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abweichungen vom Ø Vergleichswert		
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	-2,50%	-76
Lage	0,00%	0
Ausstattung / Zustand	15,00%	454
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	15,00%	454
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	15,00%	454
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	0,00%	0
Immobilienpreisindex	0,00%	0
Wohnfläche m² insgesamt		370
Vergleichswert €/m² Wfl.		4.314
Angemessener Vergleichswert		1.594.489
Garage (n)		15.000
5x Pkw-Stellpl. (jeweils 5.500 €)		27.500
Vergleichswert		1.636.989
rd.		1.640.000

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

			Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.			§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert		376.600
	Sachwert		1.578.537
	Ertragswert		1.635.699
Abschläge	Restfertigstellungskosten (Baukosten)	64,05%	1.047.642
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert		590.000
Vergleichsparameter (Ist-Zustand)	€/m² WNFl.		1.600
	x-fache Jahresmiete		8,80
	RoE Wohnen / Gewerbe		100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)		11,33%
	Nettorendite (ReE/x)		9,84%
Mietfläche	Wohnfläche		369,57m²
	Nutzfläche		
	Σ		369,57m²
Ertrag	Jahresrohertrag		66.823
	Jahresreinertrag		58.044
Liegenschaftszins	Wohnen		3,25%
	Gewerbe		
	i.D.		3,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		13,13%
	Gewerbe		
	i.D.		13,13%

Wertermittlung für das Grundstück Donaust. 21
63322 Rödermark

Wertermittlungsstichtag 21.08.2025

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

590.000 €

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Babenhausen, 26.08.2025

Andac Kinay



12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außen:

Straßenansicht



Außen:

Straßenansicht



Außen:

rückseitige Ansicht



Innen:

Innenansicht exemplarisch



Innen:

Innenansicht exemplarisch



Innen:

Innenansicht exemplarisch



Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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

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

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Brutto-rauminhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens

das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

13. Flurkarte, Ansichten, Grundrisspläne & Flächenberechnungen



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 443
Flur: 2
Gemarkung: Ober-Roden

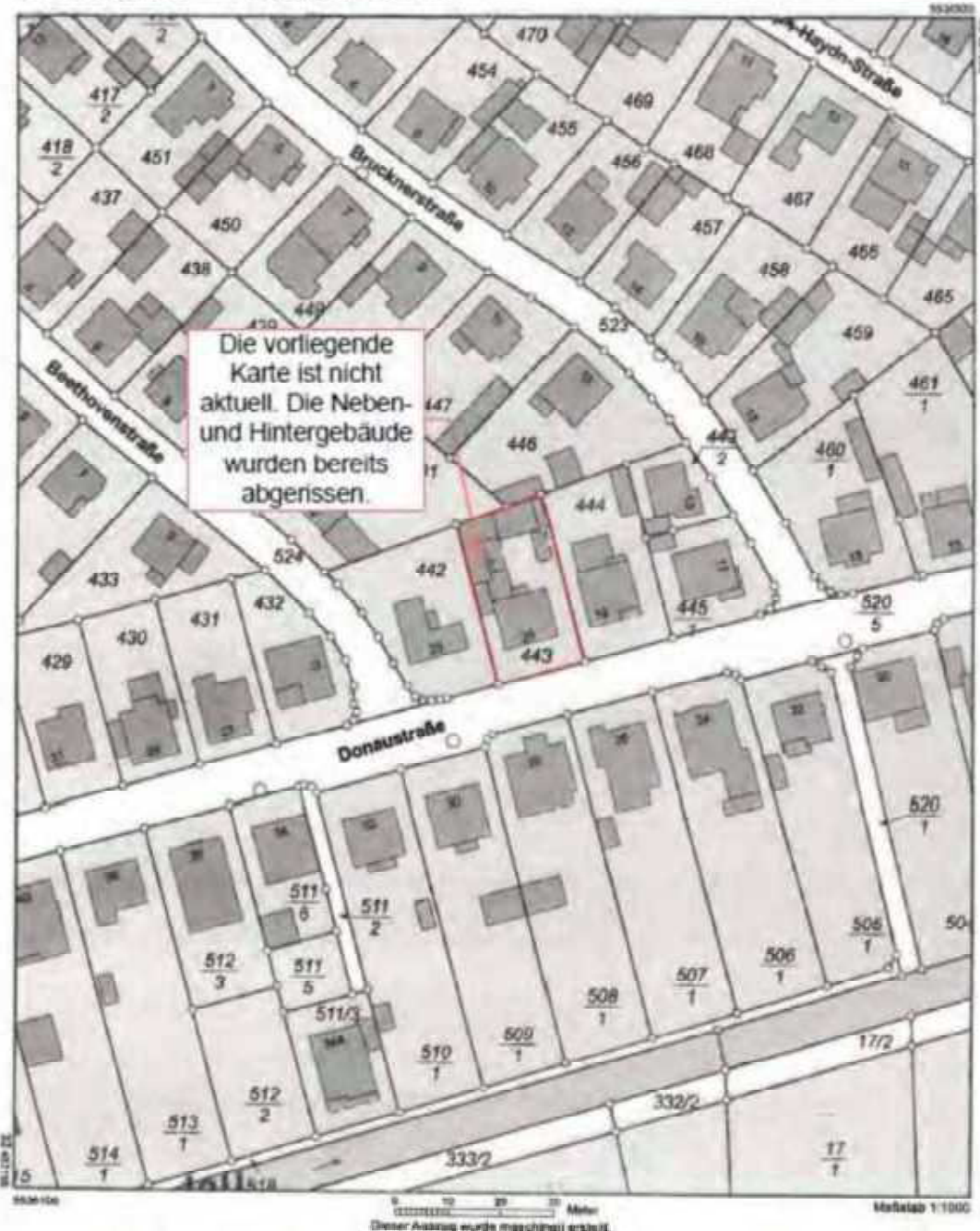
Gemeinde: Rödern
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

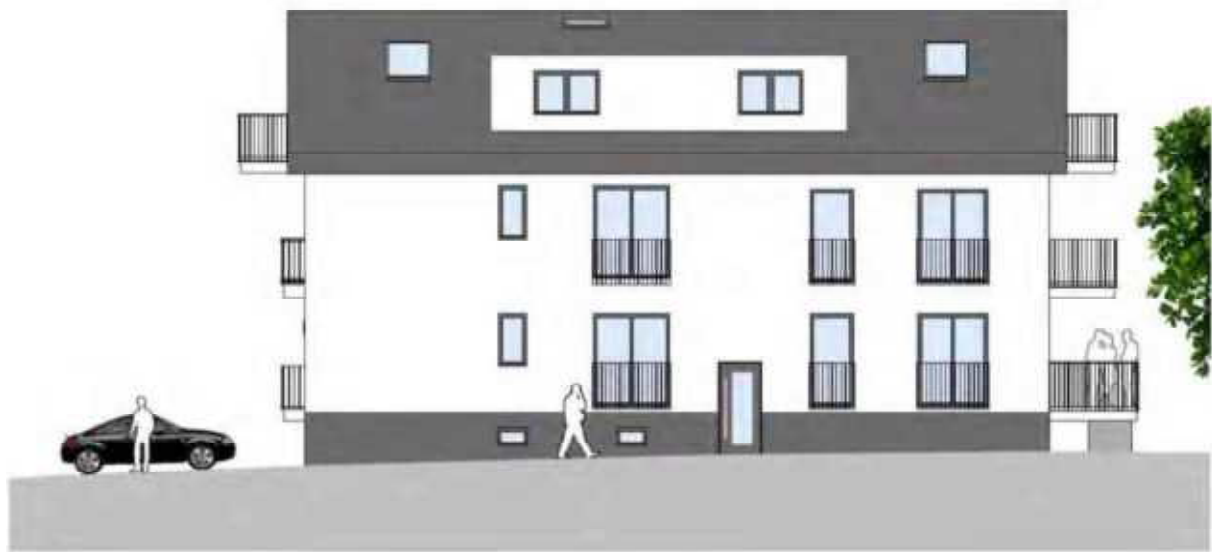
Erstellt am 04.04.2025
Antrag: 202887385-2
AZ: 7 K 8/25 (AG Langen)

21



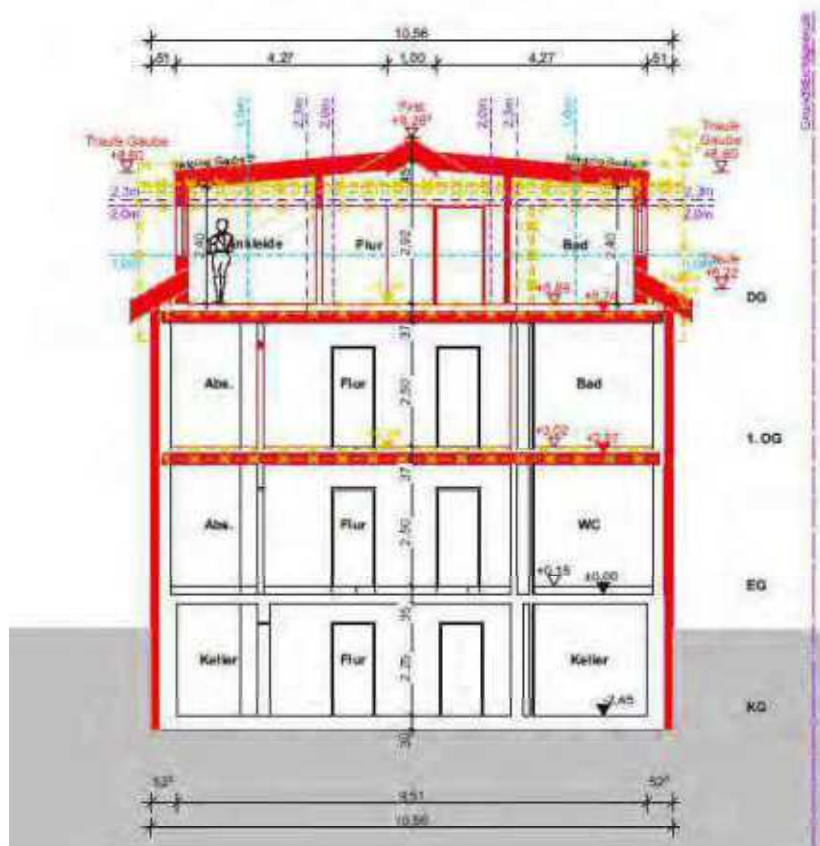
[illegible]

Ansicht Ost

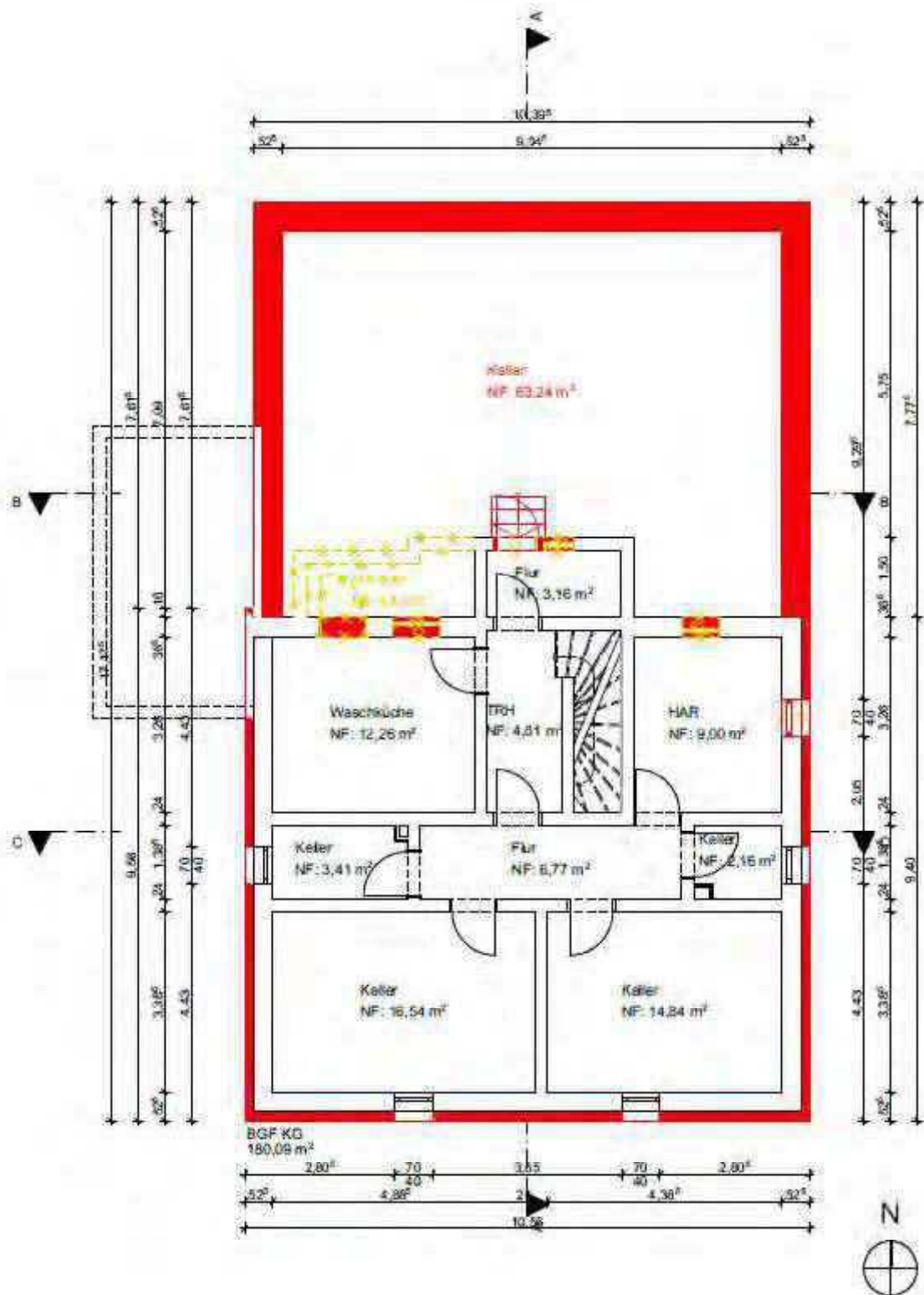


Ansicht Süd (Straßenansicht)

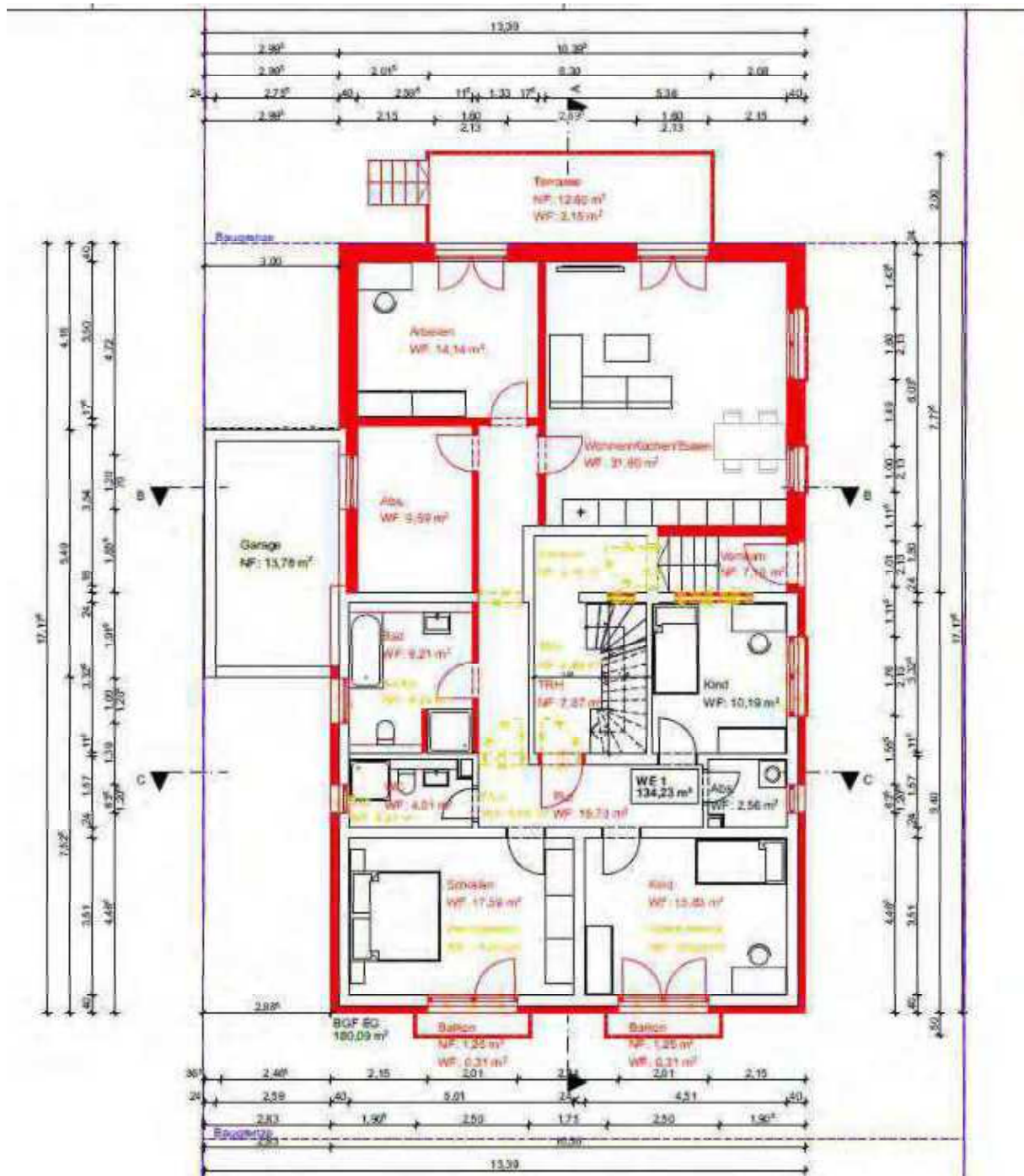




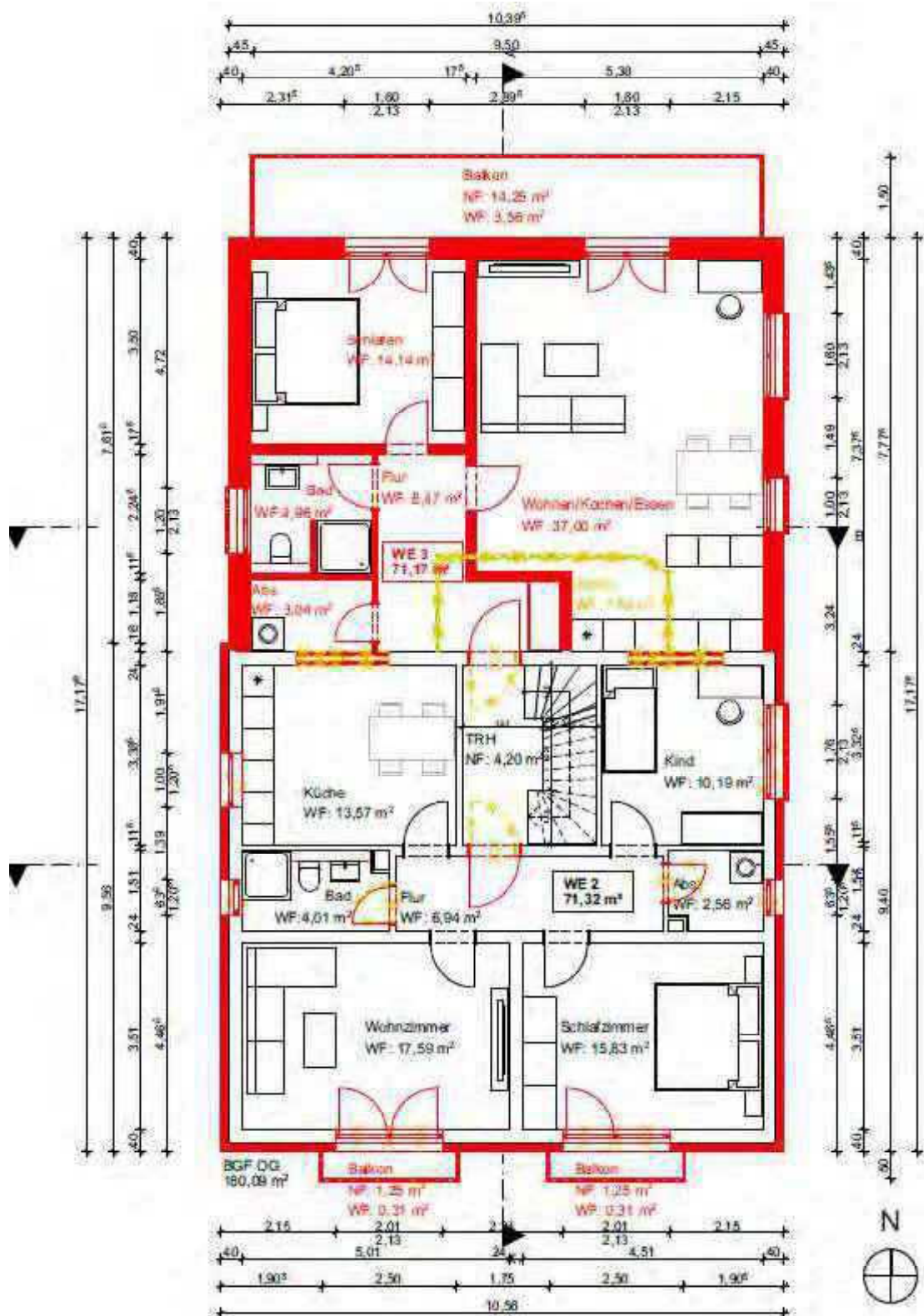
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Wohn- und Nutzflächenberechnung

Ermittlung der Wohnflächen nach WoFIV nach DIN 277,
Balkone und Terrassen sind mit 25% angesetzt

Geschoss	Raum BESTAND	qm
KG	HAR+F19:H5F19:H75	9,00
	Keller	2,16
	Keller	14,84
	Keller	16,54
	Keller	3,41
	Waschküche	12,26
	Flur	6,77
	Flur	3,16
	Keller	63,24
	Nutzfläche KG gesamt	131,38

WE1 - EG	Flur	15,73
	Kind	10,19
	Abstellraum	2,56
	Kind	15,83
	Schlafen	17,59
	WC	4,01
	Bad	9,21
	Abstellraum	9,59
	Arbeiten	14,14
	Wohnen / Kochen / Essen	31,60
	Balkon (25% von 1,25 m²)	0,31
	Balkon (25% von 1,25 m²)	0,31
	Terrasse WE1 (25% von 12,60 m²)	3,15
		134,23
Wohn- / Nutzfläche EG gesamt		134,23

WE2 - OG	Flur	6,94
	Kind	10,19
	Abstellraum	2,56
	Schlafzimmer	15,83
	Wohnzimmer	17,59
	Bad	4,01
	Küche	13,57
	Balkon (25% von 1,25 m²)	0,31
	Balkon (25% von 1,25 m²)	0,31
		71,32
WE3 - OG	Flur	8,47
	Abstellraum	3,04
	Bad	4,96
	Schlafen	14,14
	Wohnen / Kochen / Essen	37,00
	Balkon WE4 (25% von 14,25 m²)	3,56
		71,17
Wohn- / Nutzfläche OG gesamt		142,49

WE4 - DG	Flur	9,99
	Abstellraum	4,50
	Bad	6,22
	Wohnen / Kochen / Essen	36,08
	Ankleide	12,13
	Schlafen	19,13
	Balkon WE5 (25% von 9,60 m²)	2,40
	Balkon WE5 (25% von 9,60 m²)	2,40
Wohn- / Nutzfläche DG gesamt		92,85

Treppenhaus	KG	4,81
	EG inkl. Vorraum	14,97
	OG	4,20
	DG	3,97
Nutzfläche Treppenhaus gesamt		27,95

Wohn- / Nutzfläche gesamt		528,89
Wohnfläche (ohne KG)		369,56

Baukostenübersicht vom 10.10.2022

Berechnungsgrundlagen:

BGF: Brutto Geschossfläche (m²) = 432 m²
 BRt: Brutto Rauminhalt Gebäude = 1.205 m³
 FBG: Fläche Baugrundstück (m²) = 538 m²
 GF: Grundfläche Baukörper (m²) = 180 m²
 WF: Wohnfläche (m²) = 370 m²
 NF: Nutzfläche (m²) = 159 m²

Stand: 10.10.2022

	Gewerk	Menge	Einheit	EP	Gesamt
01.	Baustelleneinrichtung	1,00	psch.	28.000,00 €	28.000,00 €
02.	Abbrucharbeiten Bestandsbau: Dach, Fenster, Hof incl. De	1	psch.	26.000,00 €	26.000,00 €
03.	Keller Sanierung mit Unterfangung	45,00	lfm	520,00 €	23.400,00 €
04.	Rohbau	1.270,00	m²	135,00 €	171.450,00 €
05.	Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten incl.	200,00	m²	185,00 €	37.000,00 €
06.	Trockenbauarbeiten	300,00	m²	100,00 €	30.000,00 €
07.	Entfernen Spachtel-, Putz- und Tapezierarbeiten Bestandsbau	1.500,00	m²	20,00 €	30.000,00 €
08.	Neuer Putz/Gips + Zement (Bestand und Neubau)	700,00	m²	20,00 €	14.000,00 €
09.	Fenster, Hauseingangstür, Wohnungseingangstüren	1,00	psch.	48.000,00 €	48.000,00 €
10.	Elektroarbeiten	1,00	psch.	98.000,00 €	98.000,00 €
11.	Heizung, Wasser- / Abwasser und Sanitärinstallationen	1,00	psch.	125.000,00 €	125.000,00 €
12.	Estricharbeiten	700,00	m²	54,00 €	37.800,00 €
13.	Fliesen- / Natursteinarbeiten (Wände / Böden)	720,00	m²	135,00 €	97.200,00 €
14.	Malerarbeiten (2-fach)	2.500,00	m²	12,00 €	30.000,00 €
15.	Parkettarbeiten (Wohnzimmer)	120,00	m²	105,00 €	12.600,00 €
16.	Innentüren	40,00	St.	285,00 €	11.400,00 €
17.	WDVS (Außenfassade), 14 cm Dämmung, weißer Anstrich	400,00	m²	125,00 €	50.000,00 €
18.	Außenanlage (Parkplätze, Fahrrad, Zuwegung, Rasen)	250,00	m²	88,00 €	22.000,00 €
19.	Schlosserarbeiten (Balkon-, Terrassen- und Treppengeländer)	50,00	lfm	230,00 €	11.500,00 €
Gesamtsumme				netto	903.350,00 €
19 % MwSt.				netto	171.636,50 €
Gesamtkosten inkl. MwSt.				brutto	1.074.986,50 €

Baukostenübersicht vom 14.10.2022

I Kosten des Baugrundstücks

Grundstück	m ²	Kosten pro m ²	0,00 €
Grundstücksnebenkosten	Vermessungsgebühren, Gerichtsgebühren, Notariatsgebühren, Maklerprovision, Grunderwerbssteuer		€
Herrichtungskosten	Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung		€
Erschließungskosten	Gas-/Wasser-/Fernwärmeversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation, Verkehrserschließung		€

Kosten des Baugrundstücks gesamt 0,00 €

II Planungs- und Beratungskosten

Architekt / Ingenieur	Architekt, Statik, Prüfstatik, Wärmenachweis, Schallschutzschwerer, Fachingenieure	€
Gutachten und Beratung	Bodengutachten, Brandschutzgutachten, Rechtsberatung	€
allgem. Baunebenkosten	Behörden (Baugenehmigung), Betriebskosten während der Bauzeit (Wasser/Strom/Bautofeile), Versicherungen, Notar- / Gerichtskosten nach Grundstückserwerb, Reinigung/Container / Entsorgung Baumaterialien	€

Kosten für Planung und Beratung gesamt 0,00 €

III Bauwerk und Bauwerkskonstruktion

(nachweispflichtige Gewerke farblich unterlegt, Befreiung durch Abschlags-/Schlussrechnung bei Abruf der Darlehensmittel)

		Baukosten	geplante Eigenleistungen	bereinigte Baukosten
Erdarbeiten	Baustelleneinrichtung, Baugrubenerstellung, Entsorgung, Bauschutt, Kanalschluss, Drainage	23.786,00 €	23.786,00 €	0,00 €
Keller		21.894,00 €	21.894,00 €	0,00 €
Mauer-/Beton	Gründung, Mauerarbeiten, Geschossdecken, Stahlbetontreppen	105.000,00 €	€	105.000,00 €
Dach	Zimmermann, Dachdecker, Klempner	34.598,00 €	€	34.598,00 €
Gerüstbau		5.100,00 €	5.100,00 €	0,00 €
Fensterbau	Fenster, Haustür	43.248,00 €	€	43.248,00 €
Putzarbeiten	Außenputz, Innenputz, Wärmedämmverbundsystem	38.923,00 €	38.923,00 €	0,00 €
Estrich		34.057,00 €	34.057,00 €	0,00 €
Trockenbau	Trockenbauwände, Dachdämmung	27.570,00 €	27.570,00 €	0,00 €
Beläge	Wand- und Bodenfliesen, Natursteine, Teppich, Laminat	99.216,00 €	99.216,00 €	0,00 €
Schreiner	Innentreppe, Innentüren	10.600,00 €	10.600,00 €	0,00 €
Maler- / Tapezierarbeiten		71.020,00 €	71.020,00 €	0,00 €

Kosten für Bauwerk und Bauwerkskonstruktion gesamt 515.012,00 € 332.166,00 € 182.846,00 €

IV Technische Anlagen

		Baukosten	geplante Eigenleistungen	bereinigte Baukosten
Heizung / Sanitär		81.300,00 €	€	81.300,00 €
Elektro		66.920,00 €	€	66.920,00 €
sonstige techn. Anlagen	PV-Anlage, Lüftungsanlage, Solaranlage	60.000,00 €	60.000,00 €	0,00 €

Kosten für technische Anlagen gesamt 208.220,00 € 60.000,00 € 148.220,00 €

V sonstige Kosten

		Baukosten	geplante Eigenleistungen	bereinigte Baukosten
Außenanlage	Bodenarbeiten, Bepflanzung, Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Terrassen	30.475,00 €	30.475,00 €	0,00 €
Ausstattung	Küchen, Sonderwünsche	€	€	0,00 €
Garage	Garage, Carport, Stellplätze	35.000,00 €	35.000,00 €	0,00 €
sonstiges	Abbruch	21.200,00 €	21.200,00 €	0,00 €

sonstige Kosten gesamt 86.675,00 € 86.675,00 € 0,00 €

Gesamtkosten des Bauvorhabens 809.907,00 € 478.841,00 € 331.066,00 €

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.