

Verkehrswertgutachten

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstücks
 Objektart: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) sowie eine Garage
 Anschrift: Im Urbruch 17
 PLZ Ort Stadtteil: 63322 Rödermark / Urberach
 Land / Bundesland: Deutschland / Hessen
 Auftraggeber: Amtsgericht Langen
 Vollstreckungsgericht
 Zimmerstraße 29
 63225 Langen (Hessen)

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2025
 Qualitätsstichtag: 06.11.2025
 Besichtigt am: 06.11.2025



		Verkehrswert
Bodenwert	<i>gerundet</i>	147.000 €
Sachwert	<i>gerundet</i>	460.000 €
Verkehrswert	gemäß § 194 BauGB	460.000 €
Neu-Isenburg, den	04.12.2025	Objektnummer: 080_7 K 11-25_01
		Aktenzeichen: 7 K 11-25



Alexander Gräfe
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

0. Ergebnisübersicht

- 0.1 Ergebnisse
- 0.2 Summary
- 0.3 SWOT
- 0.4 Rating
- 0.5 Fazit

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Objekt
- 1.2 Auftrag
- 1.3 Gutachtenerstellung
- 1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen
- 1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte
- 1.6 Ortsbesichtigung
- 1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse
- 1.8 Besonderheiten der Wertermittlung
- 1.9 Allgemeine Unterlagen
- 1.10 Bewertungsgrundsätze

2. Grundstück

- 2.1 Standortanalyse
- 2.2 Grundbuchsituation
- 2.3 Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Situation
- 2.4 sonstige Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- 2.5 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Gebäudebeschreibung
- 3.2 Baulicher Zustand
- 3.3 Nachhaltigkeit / ESG / Energieausweis
- 3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

4. Wertermittlung

- 4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 4.2 Marktsituation
- 4.3 Vermietungssituation
- 4.4 Bodenwertermittlung
- 4.5 Sachwertermittlung

5. Verkehrswert

- 5.1 Ermittelte (gerundete) Werte
- 5.2 Feststellung des Verkehrswertes
- 5.3 Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke

Anlagen:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
2. Fotodokumentation
3. ESG – Scoring

0. Ergebnisübersicht

0.1 Ergebnisse

Baujahr	ca.	ca. 1965
fiktives Baujahr		1980
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		35 Jahre
Grundstücksgröße		218 m ²
GFZ		0,71
WGFZ		0,97
Nutzfläche		
Wohnfläche	ca.	162 m ²
Garage		1 Stk.

Verkehrswert

Bodenwert		147.000 €
Anteil am Verkehrswert		31,96%
Sachwert vor Marktanpassung		355.671 €
Sonderwerte		- €
Sachwert	gerundet	460.000 €
Verkehrswert		460.000 €
Verkehrswert je m ² Nutzfläche		2.845 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) sowie eine Garage
Objektlage	Im Urbruch 17 63322 Rödermark Deutschland / Hessen

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen Vollstreckungsgericht Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Auftrag vom	09.09.2025
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für den o.g. Auftraggeber und o.g. Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Alexander Gräfe MRICS | Partner

von der AKH öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Ingenieur Architekt
CIS HypZert (F)
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer (REV)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Vowinckel | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
+49 6102 57 97 420
info@gvp-value.de

unter Mitarbeit von

Julie Gerbig Gutachterin
Dipl.- Ing. (FH) Architektur

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 13.06.2025 mit letzter Änderung vom 11.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.06.2025
- Schriftliche Auskünfte im Rahmen der E-Mail-Korrespondenz

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung (nach überschlägiger Plausibilitätsprüfung) davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktuelle Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Mündliche Auskünfte im Rahmen des Ortstermines
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2025
- IZ-Wohnmarktanalyse (Kauf und Miete)
- Diverse Marktberichte zum Immobilienmarkt
- Internetrecherche bzgl. Angebotskaufpreisen und -mieten (u.a. www.immoscout24.de)

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	06.11.2025	
Teilnehmer	Herr XXX	Eigentümer
	Frau XXX	Eigentümerin
	Herr Gräfe	Sachverständiger

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang, von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Für nicht besichtigte Einheiten wird unterstellt, dass Ausstattung und Zustand denen der besichtigten Flächen entspricht. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen. Es wird jedoch in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Der Auftraggeber hat mitgeteilt, dass ihm keine signifikant wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt sind.

1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 09.09.2025 zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 06.11.2025.

Der Stichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Wertermittlungsstichtag), als auch für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes (Qualitätsstichtag).

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 06.11.2025.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden und im Gebäude sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgen auf Basis der Ortsbesichtigung, ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Zur Ermittlung von Wohn-/Nutzflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße wurden nicht beauftragt, weitere Überprüfungen wurden nicht bzw. grob überschlägig durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.8 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Es lagen keine Besonderheiten vor

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276 : 2018-12 Kosten im Bauwesen

DIN 277 : 2021-08 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

WoFIV

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

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)", 2023

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt am 01. Januar 2024 durch Artikel 4 G vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) geändert worden ist

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"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."

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu-/Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

0.2 Summary

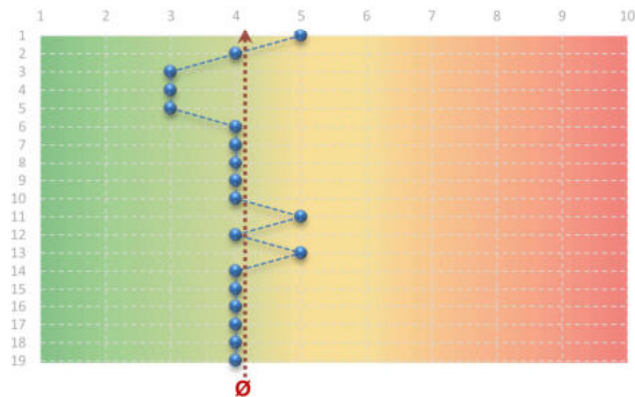
Verkehrswertgutachten

Objektnummer: 080_7 K 11-25_01

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) sowie eine Garage
 Im Urbruch 17
 63322 Rödermark



(Rating; von 1 = exzellent, bis 10 = katastrophal) – [gemäß Ziff. 0.4]



1. Markt	0,2	4,30	≈	4
2. Standort	0,3	3,35	≈	3
3. Objekt	0,2	4,45	≈	4
4. Cashflow	0,3	4,30	≈	4
5. Gesamt	1	4,05	≈	4

[Gesamtüberblick – gemäß Anlage (5)] Quelle: HypZert Scoringmodell für Nachhaltigkeitskriterien (Stand: März 2024)		
Gesamtüberblick	Bewertung	Gewichtung
Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisiken	3,00	15%
Kriteriengruppe 2: Grundstück	3,05	20%
Kriteriengruppe 3: Gebäude	3,10	25%
Kriteriengruppe 4: Energie	3,00	40%
Gesamtscoring für das Bestandsobjekt	3,04	
Scoring Legende:		
sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich
leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht
1	2	3
4	5	6

0.3 SWOT

Stärken

gute Lage
Standortumfeld
Verkehrsanbindung im Personennahverkehr

S (strenghts)

Schwächen

energetischer Zustand
weitgehend im ursprünglichen Zustand

W (weakness)

Chancen

positive Marktentwicklung
Wertsteigerungspotential
Steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien

O (opportunities)

Risiken

allgemeine Marktrisiken
Wirtschaftliche und geopolitische Risiken
sinkende Zinsen

T (threats)

0.4 Rating

Kategorie:

Bestandsgebäude

Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.) National					X					
2.) Regional				X						

Markt-Rating

			X							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Standort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3.) Image des Quartiers und der Adresse			X							
4.) Eignung des Mikrostandortes			X							
5.) Qualität der Verkehrsanbindung			X							
6.) Qualität der Nahversorgung				X						
7.) Höhere Gewalt				X						

Standort-Rating

			X							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Objekt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8.) Architektur / Bauweise				X						
9.) Ausstattung				X						
10.) Baulicher Zustand				X						
11.) Grundstückssituation					X					
12.) Umwelteinflüsse aus dem Objekt				X						
13.) Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption					X					

Objekt-Rating

				X						
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

Cashflow	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
14.) Mieter-/Nutzersituation				X						
15.) Miet-/Wertsteigerungspotential				X						
16.) Vermietbarkeit/Konkurrenzsituation				X						
17.) Leerstand/Vermietungsstand				X						
18.) Bewirtschaftungskosten				X						
19.) Drittverwendungsfähigkeit				X			X			

Cashflow-Rating

				X						
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

Gesamtrating	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Markt				X						
Standort			X							
Objekt				X						
Cashflow				X						
(Rating: von 1 = exzellent, bis 10 = katastrophal)				X						

0.5 Fazit

Vermietbarkeit

durchschnittlich

Vermietung

Verwertbarkeit

durchschnittlich

aufgrund von durchschnittlicher Konzeption, Grundrissmängeln, durchschnittlicher Ausstattung und schwacher Flächennachfrage

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption

Urberach ist ein Stadtteil der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil Urberachs als Grundstück am Ende der Straße "Im Urbruch" zwischen der Rodau und der B 486.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das voll unterkellerte Gebäude ist Teil einer Häuserreihe bestehend aus drei Häusern. Die Grundrissgestalt des Reihenmittelhauses ist regelmäßig.

Die Ausstattung des Reihenmittelhauses lässt sich als durchschnittlich bezeichnen.

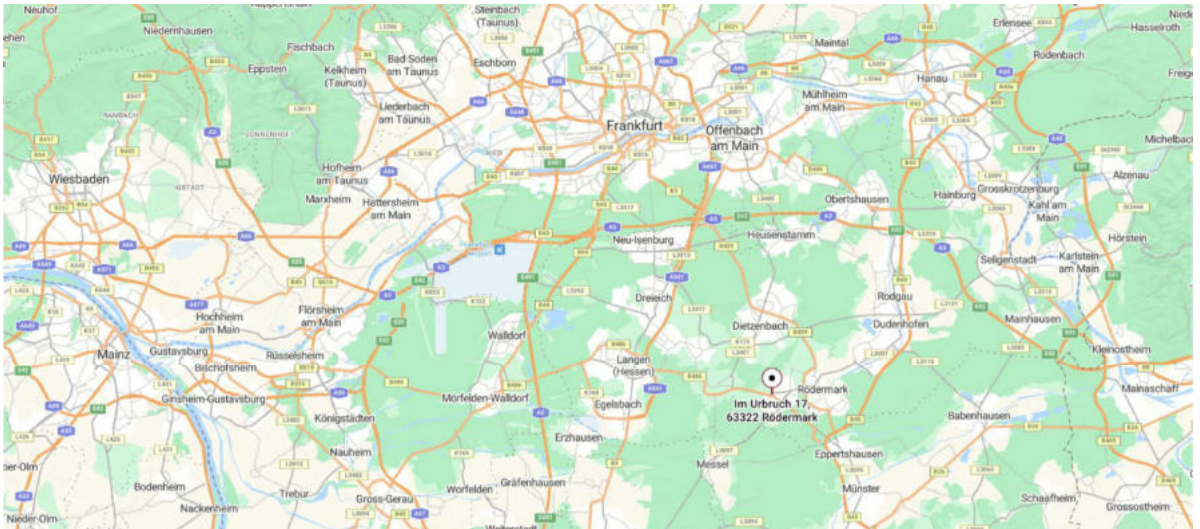
Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Das Wohngebäude wurde ca. im Jahr 1965 errichtet und befindet sich hinsichtlich seiner Innenausstattung weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die verwendeten Materialien und Ausstattungsmerkmale entsprechen dem damaligen Baustandard. Dazu zählen u. a. Bodenbeläge wie Fliesen aus der Bauzeit, sowie sanitäre Einrichtungen und Elektroinstallationen, die dem technischen Stand der 1965er-Jahre entsprechen. Modernisierungsmaßnahmen sind – soweit ersichtlich – bislang nur in geringem Umfang erfolgt. Der allgemeine Erhaltungszustand ist altersentsprechend, mit einem entsprechenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

2. Grundstück

2.1 Standortanalyse

Makrolage



Allgemeines:

Die Stadt Rödermark befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 15 km südöstlich von Frankfurt. Die Stadt zählt ca. 28.700 Einwohnern (Stand: 2024). Der Verwaltungssitz von Rödermark befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Rödermark besteht aus 5 Stadtteilen: Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau. Rödermark beherbergt von der Grundschule bis zur Europaschule eine Vielfalt an Bildungseinrichtungen. Im Ort Ober-Roden sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Rödermark ausreichend vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Urberach.

Kategorie	Daten
Stadt:	Rödermark
Stadtteil:	Urberach
Landkreis:	Offenbach
Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Einwohnerzahl:	ca. 28.700 (Stand 2024)
Stadtteile:	5 Stadtteilen (Ober-Roden, Urberach, Waldacker, Messenhausen, Bulau)
Nachbarstädte:	im Norden: Stadt Dietzenbach, im Osten: Stadt Rodgau, im Süden: Gemeinden Eppertshausen und Messel (Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Westen: Stadt Dreieich
Verkehrsanbindung:	Dreieichbahn: S-Bahn-ähnlichen Anschluss an Frankfurt, Offenbach, Neu-Isenburg, den Flughafen; B 486, B 45, A 661, A 3 und A 5

Bildung & Forschung: Berufsakademie Rhein-Main (BA Rhein-Main)

Wirtschaft

Die Wirtschaft von Rödermark ist mittelständisch ausgerichtet. Neben Einzelhandel und Handwerk sind einige größere Firmen ansässig.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Offenbach liegt bei 5,5 % (Stand September 2025) und liegt damit unter dem aktuellen Bundesdurchschnitt der bei 6,3 % liegt. Hessen liegt bei 5,8 %.

Handels- und Kaufkraftdaten

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Rödermark recherchiert:

Kaufkraft 2025:

*insgesamt in Mio. €: 961,50
je Einwohner in €: 33.492,40
Index (BRD = 100): 111,77*

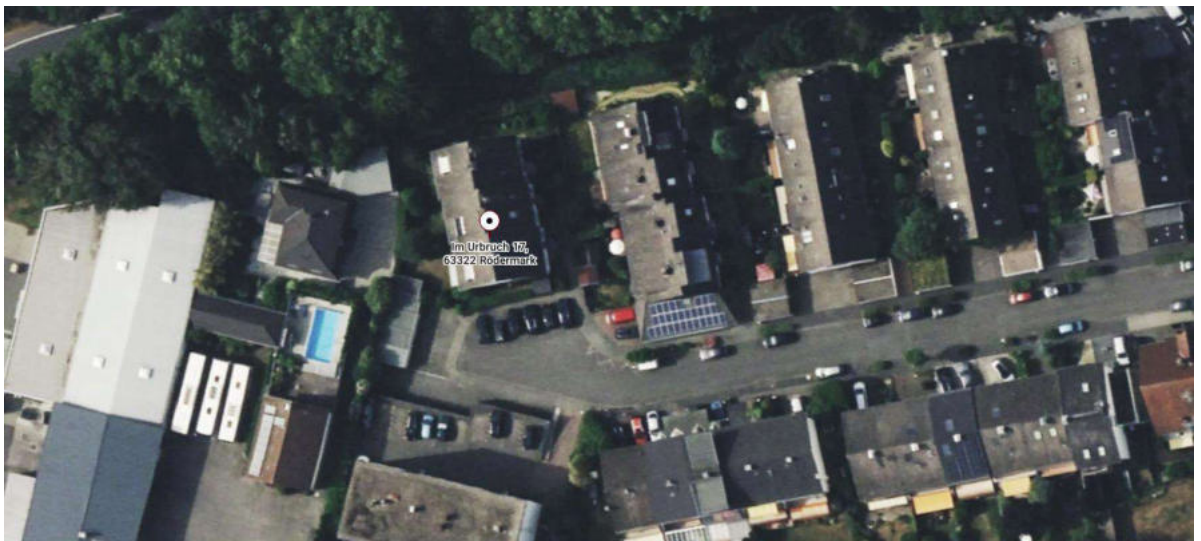
Umsatzkennziffer im Einzelhandel 2025:

*in Mio. €: 200,93
je Einwohner in €: 6.999,07
Index (BRD = 100): 89,52*

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung 'Wegweiser Kommune' wird Rödermark als Demographietyp 5 "Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung" charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die langfristige Integration von Zuwandern sein."

Mikrolage



Allgemeines

Urberach ist ein Stadtteil der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil Urberachs als Grundstück am Ende der Straße "Im Urbruch" zwischen der Rodau und der B 486.

Umgebungsbebauung

Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten vorherrschend sind Einfamilienhäuser als Reihenhäuser sowie im Westen als freistehende Wohngebäude. Ein Mehrfamilienhaus liegt südlich des Bewertungsobjekts. Entlang der südlich gelegenen Konrad-Adenauer-Straße befinden sich gewerblich genutzte Einheiten (u.a. Netto und eine Tankstelle).

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind nur bedingt fußläufig erreichbar. Im Stadtteil Ober-Roden sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden.

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Rödermark-Urberach über Bus- und Bahnverbindungen abgewickelt. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man in ca. 300 m zur Bushaltestelle "Im Taubhaus" und in ca. 700 m zum Bahnhof "Rödermark-Urberach". Die Dreieichbahn sichert S-Bahn-ähnlichen Anschluss an Frankfurt, Offenbach, Neu-Isenburg und den Flughafen.

Individualverkehr

Die Straße "Im Urbruch" ist eine Stichstraße mit einseitigem Gehweg und mit einer kleinen Wendeanlage am westlichen Ende. Die Bundesautobahn 661 erreicht man über die Straße "Am Zilliggarten/Rodastraße" und weiterführend über die Bundesstraße 486 in etwa 9,2 km. Der Flughafen Frankfurt liegt etwa 26 km nordwestlich.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßenverkehr sowie den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Parkierungssituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über eigene Stellplätze in Form von einem Garagenstellplatz.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Hochwasserrisiko

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem Hochwasser gefährdetem Gebiet.

Abschließende Lagebeurteilung

Die Lage des Wertermittlungsobjektes kann als gute Wohnlage bezeichnet werden. In Bezug auf das Standortumfeld, die benachbarten Bebauungen sowie die gute Verkehrsanbindung sowohl im Individualverkehr als auch im Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung insgesamt als gut beurteilt werden.

2.2 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 13.06.2025 mit letzter Änderung vom 11.06.2025 entnommen. Es wird als Prämisse unterstellt, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Amtsgericht Langen (Hessen)
Grundbuch von Urberach
Blatt 2493

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
7	Urberach	3	319/7	Gebäude- und Freifläche Im Urbruch 17	164 m ²
8	Urberach	3	319/5	Gebäude- und Freifläche Im Urbruch	37 m ²
9/zu 7	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Urberach	3	319/9	Verkehrsfläche Im Urbruch	51 m ²
				51 m ² / 3 =	17 m ²
Bewertungsrelevante Grundstücksfläche					218 m²

Abteilung I

Lfd. Nr. 3.1: xxx - zu 1/2 -
Lfd. Nr. 3.2: xxx - zu 1/2 -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 8 zu lfd. Nr. 7,8,9 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen – Zwangsversteigerungsgericht –, 7 K 11/25); eingetragen am 11.06.2025.

Bewertung für das Ergebnis

Aus der Eintragung wird sachverständigenseits kein Werteeinfluss auf die bestehende Bebauung und deren derzeitige Nutzung gesehen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und der Flurkarte nachvollziehbar. Dies betrifft auch die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße.

2.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

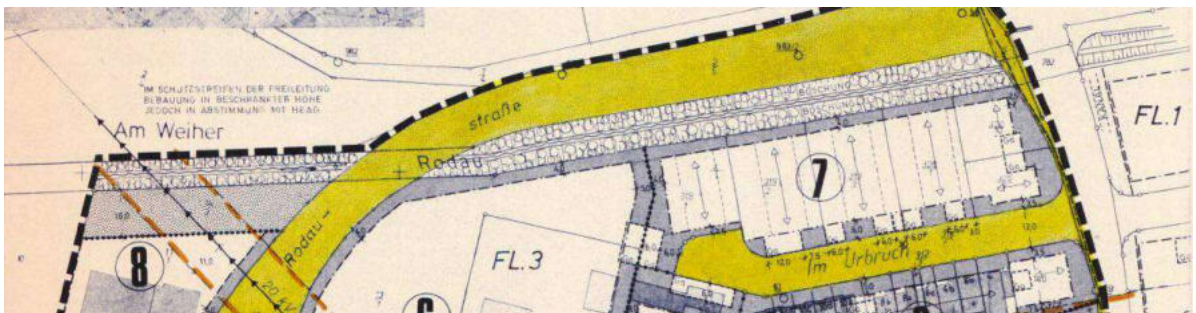
Flächennutzungsplan

Der Bereich, in dem der Wertermittlungsgegenstand liegt, ist im derzeit gültigen regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Gemäß dem Planungsauskunftssystem Bebauungsplan-Online Kreis Offenbach (Online-Abruf am 20.10.2025 unter buergergis.kreis-offenbach.de) besteht für den Bereich des Wertermittlungsgegenstandes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 6.1 "Am Weiher" 1. Änderung mit folgenden für den Wertermittlungsgegenstand maßgeblichen Festsetzungen:

- Gebiet 7; allgemeines Wohngebiet; offene Bauweise; Zahl der Vollgeschosse zwingend II; GRZ 0,3; GFZ 1,0; Dachneigung 38°;
- Daneben sind Baulinien und Baugrenzen festgelegt.



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 5 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 5 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."*). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung wurde seitens des Auftraggebers nicht übergeben. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet wurden und genutzt werden. Dies ist gegebenenfalls durch den Auftraggeber gesondert zu prüfen. Sollten sich dabei andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Hinweise auf wertrelevante Baulasten lagen nicht vor, nachfolgend wird Baulastfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz

Seitens des Auftraggebers wurden keine Angaben zu einer möglichen Denkmaleigenschaft gemacht. Für die vorliegende Wertermittlung wird daher zunächst von keinem Denkmalschutz ausgegangen.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches gehen aus den erhaltenen Unterlagen und den Erkenntnissen im Rahmen des Ortstermins nicht hervor.

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Größe, Zuschnitt und Oberflächengestalt

Das 218 m² große Gesamtgrundstück besteht aus drei Flurstücken und ist unregelmäßig geschnitten. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Das Wertermittlungsgrundstück ist nahezu eben.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Straße "Im Urbruch".

Baugrund

Baugrunduntersuchungen sind nicht Teil des Auftrags und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Entsprechende Gutachten lagen nicht vor. Es wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren während des Ortstermins auch nicht erkennbar.

Altlasten / Kontaminationen

Durch das Vollstreckungsgericht wurde eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder Vermutungen.

Struktur und Konzeption

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das voll unterkellerte Gebäude ist Teil einer Häuserreihe bestehend aus drei Häusern. Die Grundrissgestalt des Reihenmittelhauses ist regelmäßig.

Die Aufteilung stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- KG: diverse Kellerräume nebst haustechnischer Anlagen
- EG: Wohnen/Essen, Küche, WC, Diele, Terrasse
- 1. OG: 2 Zimmer, Bad, Flur
- DG: Bad, Zimmer, Dachterrasse

Die Erschließung des Reihenhauses erfolgt über einen Eingang auf der Ostseite des Gebäudes. Die Obergeschosse werden über ein Treppenhaus erschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine auf dem Grundstück (Flur: 3, Flurstück: 319/5) befindliche Garage. Darüber hinaus ist dem Objekt ein Miteigentumsanteil von 1/3 an der Verkehrsfläche (Fußweg zu den Reihenhäusern) zugeordnet.

Außenanlagen

Die Außenanlage ist als Garten mit Aufwuchs und Rasenfläche angelegt und einseitig mit einer Mauer eingefriedet.

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Wohn-/Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen determinieren. Die Angaben basieren auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

<i>Außenwände:</i>	Massivbauweise (Mauerwerk)
<i>Fassade:</i>	Rauputzfassade
<i>Dach:</i>	Satteldach mit Betondachsteinen
<i>Decken:</i>	Massivdecken (Annahme)
<i>Treppen:</i>	Stahlbetontreppe

<i>Fenster:</i>	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
<i>Sonnenschutz:</i>	Rollläden
<i>Hauseingangstür:</i>	LM-Konstruktion mit Glasausschnitt
<i>Böden:</i>	Wohn-/Ess- und Schlafbereiche sowie Küche mit Fliesen oder textilen Bodenbelägen, Bäder gefliest
<i>Innenwände:</i>	Verputzt und gestrichen, Bäder im EG und OG raumhoch und umlaufend gefliest
<i>Innentüren:</i>	Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
<i>Küche:</i>	Wände verputzt und gestrichen mit Spitzschutz im Objektbereich
<i>Bad/Sanitär:</i>	Einzelwaschtische, WCs, Dusche und Badewanne
<i>Heizung:</i>	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
<i>Elektro:</i>	Elektroausstattung mit ausreichender Anzahl an Steckdosen, Schaltern und weiteren Bedienelementen in baujahrestypischer und durchschnittlicher Ausführung
<i>Terrasse:</i>	Kunststoff-Terrassendielen
<i>Loggia:</i>	niedrige Brüstung
<i>Garage:</i>	Fertigteilgarage mit Kipptor
<i>Sonstiges:</i>	Klingel und Briefkästen im Eingangsbereich

Gesamtbeurteilung

Die Ausstattung des Reihenmittelhauses lässt sich als durchschnittlich bezeichnen.

3.2 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Das Wohngebäude wurde ca. im Jahr 1965 errichtet und befindet sich hinsichtlich seiner Innenausstattung weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die verwendeten Materialien und Ausstattungsmerkmale entsprechen dem damaligen Baustandard. Dazu zählen u. a. Bodenbeläge wie Fliesen aus der Bauzeit, sowie sanitäre Einrichtungen und Elektroinstallationen, die dem technischen Stand der 1965er-Jahre entsprechen. Modernisierungsmaßnahmen sind – soweit ersichtlich – bislang nur in geringem Umfang erfolgt. Der allgemeine Erhaltungszustand ist altersentsprechend, mit einem entsprechenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 ESG

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, Ecore). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Ein aktueller Energieausweis hat zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgelegen. Es wird unterstellt, dass der energetische Zustand dem Standard des Erstellungsjahres entspricht. Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. Kostenkennwerte, Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor) und werden somit implizit berücksichtigt.

ESG [Gesamtüberblick – gemäß Anlage (5)]

Gesamtüberblick	Bewertung	Gewichtung
Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisik	3,00	15%
Kriteriengruppe 2: Grundstück	3,05	20%
Kriteriengruppe 3: Gebäude	3,10	25%
Kriteriengruppe 4: Energie	3,00	40%

Gesamtscoring für das Bestandsobjekt **3,04**

Scoring Legende:

sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht
1	2	3	4	5	6

Quelle: HypZert Scoringmodell für Nachhaltigkeitskriterien (Stand: März 2024)

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die im Wesentlichen davon bestimmt wird, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind. Neben marktökonomischen Faktoren, z. B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Die innerhalb der Sachwertrichtlinie empfohlene Gesamtnutzungsdauer dient dabei als Anhaltspunkt. Die Nutzungsdauer kann aber im Rahmen der Wertfindung nicht isoliert betrachtet werden. Sie ist im Zusammenhang mit den übrigen angesetzten Bewertungsparametern zu sehen.

Baujahr	ca. 1965
Instandhaltung/ Modernisierung	nach Bedarf
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Die BGF gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. vorspringender Balkone oder Dachterrassen).

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) lag dem Sachverständigen nicht vor.

Nachfolgend werden die Flächen grob überschlägig aus dem Lageplan ausgemessen und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

RMH

EG	ca.	77 m ²
OG	ca.	77 m ²
DG	ca.	77 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>231 m²</u>
KG	ca.	77 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>77 m²</u>
gesamt	<u>ca.</u>	<u>308 m²</u>

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca.	77 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,35

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß hessischer Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe (Hessen: 2,30 m) über einen Großteil ihrer Grundfläche. Geschosse sind zudem oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse.

Geschossfläche (ohne DG)	ca.	154 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,71

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % seiner Fläche zu berechnen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

wertrelevante Geschossfläche (gesamt)	ca.	212 m ²
WGFZ	wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,97

Nutzfläche

Wohnflächenverordnung - WoFIV

Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 regelt die Berechnung der Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung oder einem Wohnheim gehören. Nicht zur Wohnfläche gehören Zuhorräume wie Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Räume, die nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen, und Geschäftsräume. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden vollständig angerechnet. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern werden zur Hälfte angerechnet. Unbeheizbare Wintergärten und Schwimmbäder werden zur Hälfte angerechnet. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Eine Flächenberechnung lag dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Die Nutzflächen wurden unter Verwendung gängiger Gebädefaktoren und der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt und als korrekt für die Wertermittlung angenommen. Es wird empfohlen ein qualifiziertes Flächenaufmaß einzuholen.

	EG	Faktor 0,8	61,60 m ²
	OG	Faktor 0,8	61,60 m ²
	DG	Faktor 0,5	38,50 m ²
Nutzfläche	gesamt		ca. 161,70 m²

Plausibilitätskontrolle

Lage	Mietfläche	BGF oi*	Ausbaufaktor
EG-DG	161,70 m ²	231,00 m ²	0,70
	161,70 m²	231,00 m²	0,70

* Bruttogrundfläche oberirdisch

Der Wohn-/Nutzflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen und der Kubaturen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt, respektive aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise auf Plausibilität geprüft und stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

4. Wertermittlung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Urberach ist ein Stadtteil der Stadt Rödermark im Landkreis Offenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil Urberachs als Grundstück am Ende der Straße "Im Urbruch" zwischen der Rodau und der B 486.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind nur bedingt fußläufig erreichbar. Im Stadtteil Ober-Roden sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden.

Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten vorherrschend sind Einfamilienhäuser als Reihenhäuser sowie im Westen als freistehende Wohngebäude. Ein Mehrfamilienhaus liegt südlich des Bewertungsobjekts. Entlang der südlich gelegenen Konrad-Adenauer-Straße befinden sich gewerblich genutzte Einheiten (u.a. Netto und eine Tankstelle).

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßenverkehr sowie den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und machen einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Wertbeeinflussende Bauschäden und/oder Mängel waren visuell in den zugänglichen Bereichen nicht feststellbar. Signifikante Schäden und Mängel waren beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch auf Nachfrage nicht mitgeteilt.

Die Ausstattung des Reihenmittelhauses lässt sich als durchschnittlich bezeichnen.

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden.

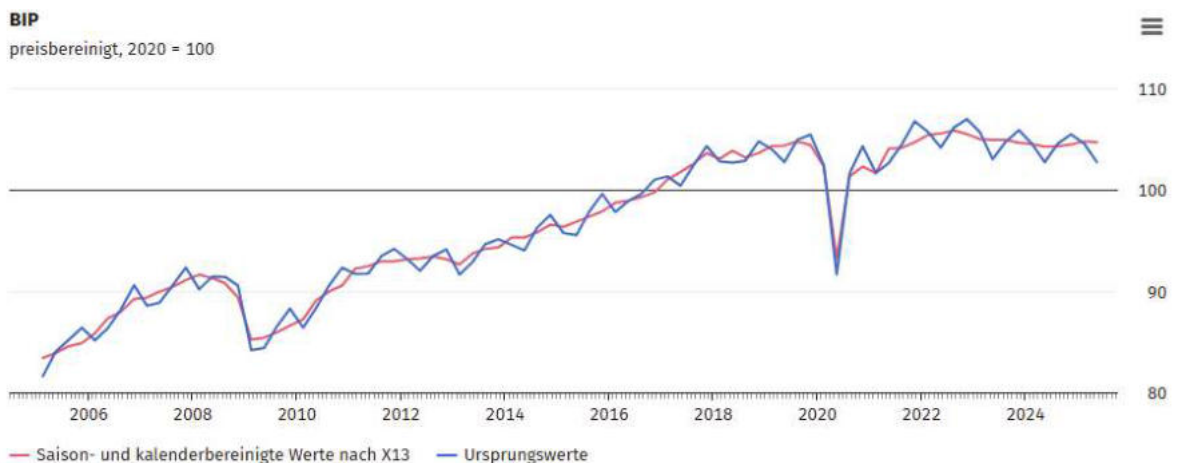
Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Für die Bodenwertermittlung wird, wie üblich, das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Marktsituation

Wirtschaftslage Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2025 gegenüber dem 1. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, fiel der Rückgang der Wirtschaftsleistung damit um 0,2 Prozentpunkte stärker aus als in der Schnellmeldung vom 30. Juli 2025 berichtet. Vor allem die Industrieproduktion entwickelte sich schlechter als zunächst angenommen. Im 1. Quartal 2025 war das BIP noch um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen, im 4. Quartal 2024 um 0,2 %.



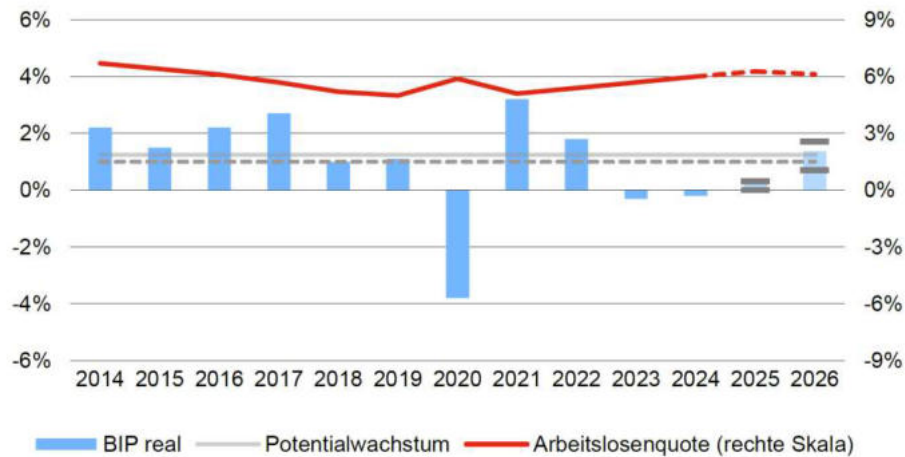
Anhand der neu verfügbaren Daten entwickelte sich insbesondere die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe im Juni 2025 schlechter als erwartet. Zusätzlich wurde der private Konsum für das 2. Quartal 2025 aufgrund neu vorliegender Informationen zu den Dienstleistungsbereichen wie beispielsweise der Monatsstatistik im Gastgewerbe für Juni 2025 nach unten revidiert. Zusammengenommen hatten die zwischen der BIP-Schnellmeldung und dem neuen Berechnungsstand eintreffenden Konjunkturindikatoren eine Verschlechterung des wirtschaftlichen Gesamtbilds im 2. Quartal 2025 zur Folge.

Die Konsumausgaben insgesamt nahmen im 2. Quartal 2025 preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem 1. Quartal 2025 um 0,3 % zu. Darunter verzeichnete der private Konsum nur einen geringen Zuwachs von 0,1 %, der damit schwächer ausfiel als in der BIP-Schnellmeldung angenommen. Die Konsumausgaben des Staates nahmen um 0,8 % gegenüber dem Vorquartal zu.

Die Bruttoanlageinvestitionen gingen im 2. Quartal 2025 preis-, saison- und kalenderbereinigt deutlich zurück (-1,4 %), nachdem sie zu Jahresanfang noch leicht gestiegen waren. Die Investitionen in Ausrüstungen – also vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – sanken um 1,9 %. Die Investitionen in Bauten nahmen sogar noch etwas stärker um 2,1 % ab.

Auch vom Außenhandel blieben positive Impulse aus: Exportiert wurden im 2. Quartal 2025 preis-, saison- und kalenderbereinigt insgesamt 0,1 % weniger Waren und Dienstleistungen als im 1. Quartal 2025. Der Grund hierfür waren rückläufige Warenexporte (-0,6 %), während die Dienstleistungsexporte um 1,4 % wuchsen. Die Importe von Waren und Dienstleistungen stiegen im Vorquartalsvergleich erneut deutlich um insgesamt 1,6 %.

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote



Anmerkung: Die Werte für 2025 und 2026 sind Prognosen.
Das Potentialwachstum liegt aktuell bei 1,0 %, langfristig bei 1,00 % (gestrichelte Linie).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Destatis, Fahrländer Partner (Potentialwachstum).

Marktverhältnisse

Aktuell bestehen sowohl wirtschaftliche als auch politische Unsicherheiten, die eine verlässliche Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erheblich erschweren. Neben weiterhin hohen Finanzierungszinsen und gestiegenen Baukosten beeinflussen geopolitische Spannungen – insbesondere infolge des anhaltenden Ukrainekriegs, der instabilen Lage im Nahen Osten sowie der zunehmenden wirtschaftspolitischen Unsicherheiten in den USA – das Verhalten der Marktteilnehmer. Die aufgeführten Auswirkungen führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Investmentmarkt

Angebotspreise Wohnen

Gemäß Auswertung des IIB-Dr. Hettenbach Institut wird für Häuser (Reihenmittelhäuser) am Standort ein durchschnittlicher Kaufpreis zwischen 1.556 €/m² bis 3.244 €/m² im Mittel 2.584 €/m² ausgewiesen. Bei den genannten Preisen handelt es sich um Angebotspreise.



Von empirica regio werden für den Standort folgende durchschnittliche Kaufpreise (EFH) genannt:

	Allgemein	Neubau	Bestand
Q1-2, 2025	4.352,50 €/m ²	5.539,50 €/m ²	4.283,50 €/m ²
2024	4.280,25 €/m ²	5.406,50 €/m ²	4.195,00 €/m ²
2023	4.516,50 €/m ²	5.275,50 €/m ²	4.395,00 €/m ²
2022	4.815,25 €/m ²	5.343,00 €/m ²	4.752,25 €/m ²
2021	4.469,75 €/m ²	5.240,00 €/m ²	4.455,25 €/m ²

Es werden folgende durchschnittliche Renditen (Häuser) genannt:

	Insgesamt (empirica regio /Kreis)	Bestand (Sprengnetter)
Q1-2, 2025	4,44 %	3,85 %
2024	4,25 %	3,77 %
2023	4,09 %	3,47 %
2022	3,87 %	3,14 %
2021	3,76 %	3,15 %

Es werden folgende durchschnittliche Vervielfältiger (Häuser) genannt:

	Insgesamt (empirica regio /Kreis)	Bestand (Sprengnetter)
Q1-2, 2025	22,56	26,01
2024	23,49	26,54
2023	24,45	28,88
2022	25,84	31,87
2021	26,60	31,76

Von Sprengnetter werden für den PLZ_Bereich 63322 folgende durchschnittliche Kaufpreise genannt:

	Neubau (EFH)	Bestand (EFH)
Q1-2, 2025	4.729,88 €/m ²	3.682,85 €/m ²
2024	4.622,22 €/m ²	3.617,40 €/m ²
2023	4.795,89 €/m ²	3.783,64 €/m ²
2022	5.122,85 €/m ²	4.041,34 €/m ²
2021	4.739,14 €/m ²	3.738,56 €/m ²

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 20.10.2025) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.150 €/m² genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 7 % für den Wohnblock angegeben.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 werden für das benachbarte Offenbach am Main folgende Preise veröffentlicht:

bezugsfertige Eigenheime	Reihenhäuser:
- einfach	390.000 €
- mittel	500.000 €
- gut	580.000 €

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (Immoscout, Immonet, etc.) ergab Kaufpreisangebote zwischen 2.721 €/m² und 4.352 €/m² Wohnfläche, im Mittel bei 3.275 €/m² (errechnet aus 5 Angeboten).

Vergleichspreise Wohnen

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2022 bis 2024 Angabe gemäß 354 (auswertbare Kauffälle 229 Stk.) mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke veräußert. In Rödermark selbst wurden insgesamt 31 Reihenhäuser und Doppelhaushälften-Grundstücke (auswertbare Kauffälle 26 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 487.000 € (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 650 €/m², einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 320 m²) verkauft. Bezogen auf Wohnfläche (ca. 160 m²), die Grundstücksfläche (ca. 200 m²) und die Baujahresklasse (1965 - 1974) betrug der durchschnittliche Kaufpreis im Marktbereich 5, dem der Standort angehört, rund 3.249 €/m².

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Wohnungen/Häuser am Standort, unter Berücksichtigung der Wohnfläche sowie der Baujahresklasse zwischen 1.414 €/m² bis 3.752 €/m², mit einem Durchschnittspreis von etwa 2.138 €/m².

4.3 Aktuelle Vermietungssituation

Die zu bewertende Liegenschaft ist zum Wertermittlungstichtag vollständig an einen Nutzer vermietet. Ein Mietvertrag hat zum Bewertungstichtag nicht vorgelegen.

4.4 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 im Bereich des Bewertungsobjektes wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

675 €/m²

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land

Das Bewertungsgrundstück entspricht den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Im Folgenden wird daher der Bodenrichtwert der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Grundstücksfläche	218 m ²			
Bodenwert Bauland	218 m ²	x	675 €/m ²	= 147.150 €
Bodenwert	<i>fertig erschlossen und baureif</i>			<u>147.150 €</u>
Rundung				-150 €
Bodenwert	<i>fertig erschlossen und baureif</i>			<u>147.000 €</u>

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil am Verkehrswert	31,96%
Bodenwertanteil an der Nutzfläche	909 €/m ²

4.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag (max. 5%) berücksichtigt.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung (positiv/negativ) und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge.

Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. (Wohnnutzung) 19% MwSt.

Kostenkennwerte gem. BKI 2025 (KG 300+400 nach DIN 276)

nicht regionalisiert

Reihenhäuser, unterkellert, einfacher Standard

1.145 €/m² bis 1.215 €/m²

Für das vorliegende Objekt wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Regionalisierung für Kreis Offenbach am Main i.H.v. 0,962 ein Baukostenansatz innerhalb der nachfolgend genannten Baupreisspanne abgeleitet:

Reihenhäuser, unterkellert, einfacher Standard

regionalisiert

1.101 €/m² bis 1.169 €/m²

Im Hinblick auf die Bauweise und Ausstattung des Bewertungsobjektes sowie den aktuellen Baupreisindex erfolgt der Ansatz in der nachfolgenden Sachwertermittlung innerhalb der regionalisierten Spanne wie folgt:

Sachverständiger Ansatz:

Wohnen

1.250 €/m²

Die Baunebenkosten wurden mit 15,00 % und die Außenanlagen mit 5,00 % der Herstellungskosten berücksichtigt.

Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten

Die Zu- / Abschläge sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden keine Zu- / Abschläge berücksichtigt.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile.

Garage 10.000 €/Stk.

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden keine besonderen (Betriebs-) Einrichtungen berücksichtigt.

Alterswertminderung

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 23 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
wirtschaftliches Baualter	45 Jahre
lineare Alterswertminderung	56,0%
Alterswertminderungsfaktor	0,4375

Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Gem. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 1,34 ermittelt.

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
150.000	---	---	---	---	---	---	---	---
200.000	1,39	1,53	---	---	---	---	---	---
250.000	1,35	1,41	1,43	1,41	1,55	1,60	1,58	1,52
300.000	1,31	1,33	1,30	1,34	1,44	1,45	1,45	1,43
350.000	1,28	1,26	1,21	1,27	1,35	1,34	1,34	1,35
400.000	---	1,20	1,13	1,22	1,27	1,25	1,26	1,28
450.000	---	1,15	1,06	1,18	1,21	1,18	1,19	1,23
500.000	---	---	1,01	1,14	1,16	1,12	1,13	1,18
550.000	---	---	---	1,11	1,11	1,06	1,07	1,14
600.000	---	---	---	1,08	1,07	1,01	---	1,10
650.000	---	---	---	1,05	---	---	---	1,07
700.000	---	---	---	---	---	---	---	1,04
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,02
800.000	---	---	---	---	---	---	---	0,99
850.000	---	---	---	---	---	---	---	0,97

Da keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung der Sachwertfaktoren gemäß Gutachterausschuss besteht, können diese nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen. Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften (Lage, Baujahr, Ausstattung, Restnutzungsdauer, Größe, Unterhaltungszustand etc.), eigener Marktbeobachtungen und der Marktverhältnisse zum Stichtag in Verbindung mit den zwischenzeitlich, seit 2023/24 (Untersuchungszeitraum für die oben angeführten Sachwertfaktoren) eingetretenen Preisänderungen am Immobilienmarkt, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 1,30 (Sachwertfaktor) als marktkonform eingestuft.

Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Wohnen	308 m ² BGF	x	1.250 €/m ²	=	385.000 €
Garage	1 Stk.	x	10.000 €/Stk.	=	10.000 €
					395.000 €

zzgl. Außenanlagen 5,00% 19.750 €

Zwischensumme 414.750 €

zzgl. Baunebenkosten 15,00% 62.213 €

Neubauwert zum Stichtag 476.963 €

Alterswertminderungsfaktor 0,4375 -268.291 €

Sachwert der baulichen Anlagen 208.671 €

sonstige Wertkorrekturen 0 €

zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 4.5 147.000 €

vorläufiger Sachwert 355.671 €

Marktanpassungsfaktor 1,30 106.701 €

besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 462.372 €

Rundung -2.372 €

Sachwert 460.000 €

Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m² Nutzfläche 2.950 €/m²

Sachwert (inkl. Boden) je m² Nutzfläche 2.845 €/m²

5. Verkehrswert

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

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwert	gemäß Ziffer 4.4	147.000 €
Sachwert	gemäß Ziffer 4.5	460.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage.

Sachwert	gemäß Ziffer 4.5	460.000 €
Verkehrswert	per 06.11.2025	460.000 €
in Worten:	vierhundertsechzigtausend Euro	

Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

Verkehrswert je m ² Nutzfläche	2.845 €/m ²
---	------------------------

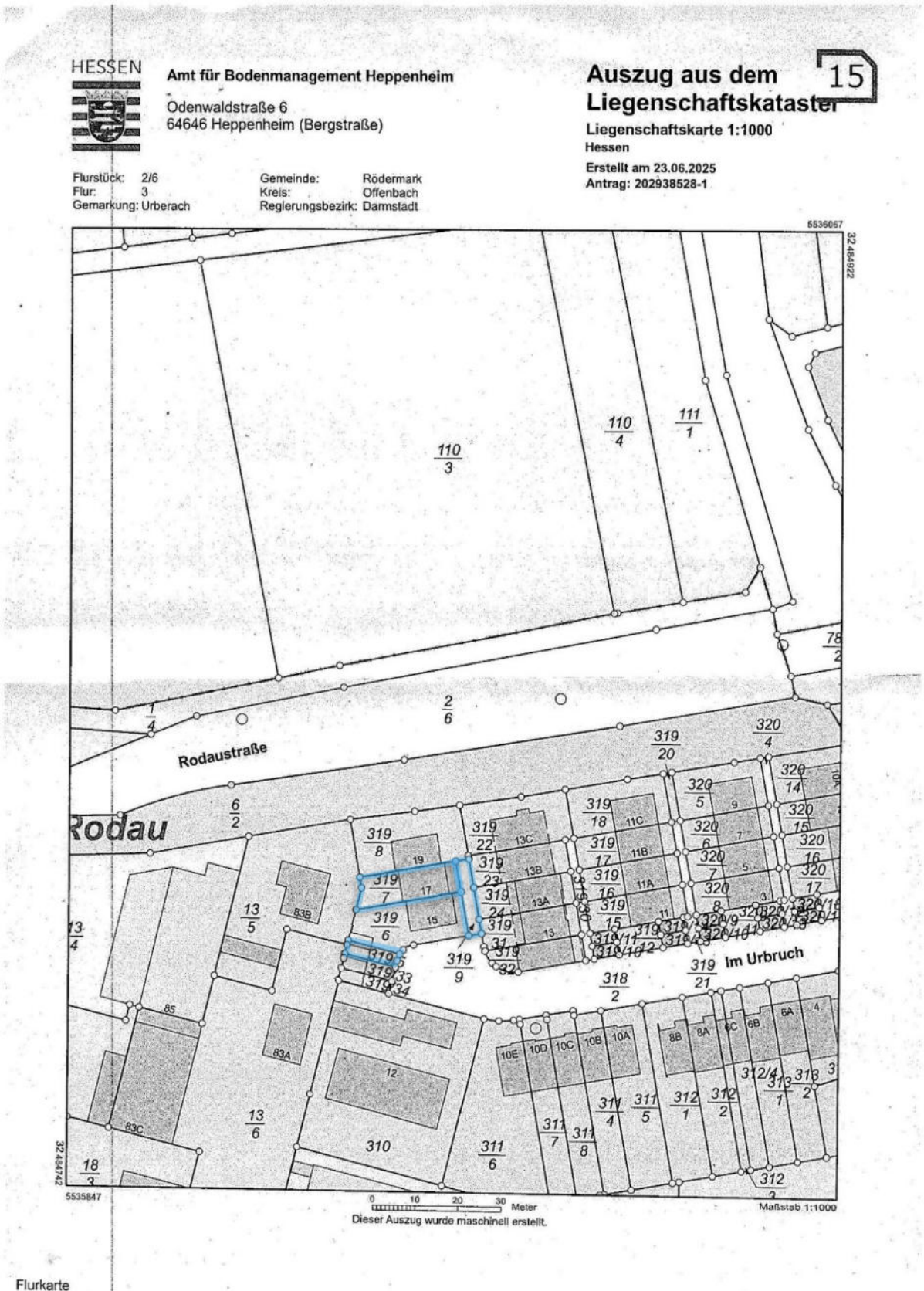
5.3 Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke

Verkehrswert	Flurstück 319/7	424.000 €
	per 06.11.2025 "Reihenmittelhaus"	
in Worten:	vierhundertvierundzwanzigtausend Euro	

Verkehrswert	Flurstück 319/5	25.000 €
	per 06.11.2025 "Garage"	
in Worten:	fünfundzwanzigtausend Euro	

Verkehrswert	Flurstück 319/9	11.000 €
	per 06.11.2025 "1/3 Verkehrsfläche"	
in Worten:	elftausend Euro	

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Flurkarte

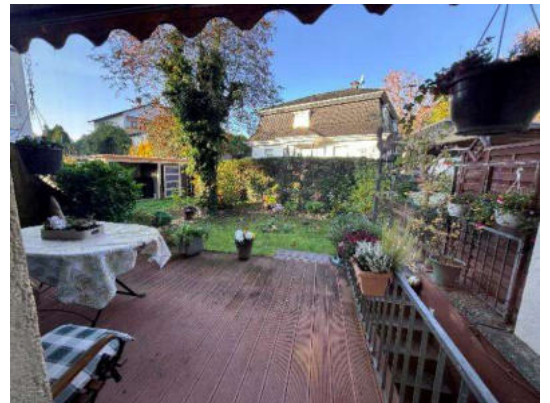


KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG



R 484779
Datum: 20.10.2025 **Maßstab:** 1 : 500
Notiz:

Fotodokumentation





ESG – Scoring

Quelle: HypZert Scoringmodell für Nachhaltigkeitskriterien (Stand: März 2024)

Gesamtüberblick	Bewertung	Gewichtung
Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisiken	3,00	15%
Kriteriengruppe 2: Grundstück	3,05	20%
Kriteriengruppe 3: Gebäude	3,10	25%
Kriteriengruppe 4: Energie	3,00	40%
Gesamtscore für das Bestandsobjekt	3,04	

Scoring Legende:

sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht
1	2	3	4	5	6

Kriteriengruppe 1: Umwelteinflüsse & Klimarisiken	Bewertung	Gewichtung
Sturm/Tornado	3,00	12,5%
Überschemmung/Sturmflut	3,00	12,5%
Hagel/Starkregen	3,00	12,5%
Immissionen	3,00	12,5%
Waldbrand	3,00	12,5%
Hitze/Dürre, Blitzschlag	3,00	12,5%
Erdbeben/Erdrutsch	3,00	12,5%
Bergschäden/Bodenabsekung	3,00	12,5%
Scoring für Kriteriengruppe 1	3,00	

Kriteriengruppe 2: Grundstück	Bewertung	Gewichtung
Soziale Infrastruktur	2,00	25%
Ökologische Infrastruktur	3,00	25%
Bodenbelastungen	3,00	20%
Grundstücksituation	4,00	30%
Scoring für Kriteriengruppe 2	3,05	

Kriteriengruppe 3: Gebäude	Bewertung	Gewichtung
Architektur	3,00	25%
Bauweise	3,00	30%
Ausstattung	3,00	35%
Drittverwendbarkeit	4,00	10%
Scoring für Kriteriengruppe 3	3,10	

Kriteriengruppe 4: Energie	Bewertung	Gewichtung
Endenergiebedarf/-verbrauch	3,00	50%
CO2-Emissionen	3,00	50%
Scoring für Kriteriengruppe 4	3,00	