



## Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das  
**Amtsgericht Langen**  
**Zimmerstraße 29**  
**63225 Langen**

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes

Objektart: Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung

Anschrift: Berliner Straße 28  
PLZ Ort: 63322 Rödermark  
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen

Wertermittlungsstichtag: **14.11.2023**

Qualitätsstichtag: 14.11.2023

Besichtigt am: 14.11.2023

Aktenzeichen: 7 K 12 / 22



---

Bodenwert	430.000 €
Wert der baulichen Anlagen	200.000 €
Sachwert	550.000 €
Sonderwerte	-77.000 €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>550.000 €</b>

---

Neu-Isenburg, den 30.01.2024



---

Felix Augustini  
ö.b.u.v. Sachverständiger

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ergebnisübersicht</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.8 Allgemeine Unterlagen	8
1.9 Bewertungsgrundsätze	9
<b>2. Grundstück</b>	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	15
2.5 Standortanalyse	16
<b>3. Bauliche Anlagen</b>	
3.1 Gebäudebeschreibung	20
3.2 Baulicher Zustand	21
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	22
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	23
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	24
<b>4. Wertermittlung</b>	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.2 Bodenwertermittlung	27
4.3 Marktsituation	28
4.4 Sachwertermittlung	30
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	33
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	33
<b>Anlagen</b>	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
Anlage 2: Grundrisse	35
Anlage 3: Fotodokumentation	39

## Ergebnisübersicht

Grundstücksgröße		664 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca.	1962
fiktives Baujahr		1968
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		25 Jahre
Wohnfläche gesamt	ca.	188,30 m <sup>2</sup>

## Verkehrswert **550.000 €**

Bodenwert		430.000 €
Wert der baulichen Anlage		200.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sonderwerte)		<b>-77.000 €</b>

## Sachwert **550.000 €**

Sachwert je m <sup>2</sup> Wohnfläche		2.921 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--	------------------------

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Objekt

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektlage	Berliner Straße 28 63322 Rödermark
Nutzung	Leerstehend

### 1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 12/22
Auftrag vom	23.10.2023
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und 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:

**Felix Augustini MRICS | Partner**

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

Bachelor of Engineering  
Immobilienökonom (IRE|BS)  
CIS HypZert (F)  
World Recognised Valuer (WAVO)

**Gräfe | Augustini | Partner** - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a  
63263 Neu-Isenburg  
06102 57 97 420  
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

**Julie Gerbig** Dipl.-Ing. Architektur (FH)  
(Juniorgutachterin)

#### 1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 3626 vom 13.06.2022 mit letzter Änderung vom 13.06.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.06.2022
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 23.10.2023

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft 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

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Baulastenauskunft vom 31.11.2023
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Einsicht in die Bauakte am 01.12.2023:
  - Grundrisse, Schnitt und Ansichten vom 25.05.1962
  - Bauantrag vom 07.05.1962
  - Baubeschreibung 07.05.1962
  - Berechnung des umbauten Raumes von Mai 1962
  - Berechnung der Wohnfläche von Mai 1962

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten 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. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

#### 1.6 Ortsbesichtigung

Datum	14.11.2023	
Teilnehmer	Felix Augustini	(Sachverständiger)
	xxx	Verfahrensbeteiligter
	xxx	Verfahrensbeteiligter

Besichtigt wurde das zu bewertende Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung, das Treppenhaus, die Kellerflächen, die Doppelgarage und die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Eine Überprüfung der technischen Anlagen und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Es wird 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. Anderslautende Aussagen wurden seitens des Mieters auf Nachfrage bei der Ortsbesichtigung auch nicht gemacht.

## 1.7 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 23.10.2023 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 bis 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt. Bei der hier vorliegenden Objektart, sowie insbesondere im Ausland gelegenen Wertermittlungsobjekten, sind diese Vorschriften aufgrund einer unzureichenden Datenbasis nicht unmittelbar anwendbar.

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 14.11.2023.

Dieser ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 14.11.2023.

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 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 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.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

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.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht 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 Allgemeine Unterlagen

### **BauGB, BauNVO, ImmoWertV**

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 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

### **DIN**

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

### **gif**

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

### **Kleiber**

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ in der aktuellsten Auflage

## 1.9 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- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebäudefaktoren. 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.

## Weitere Begriffsdefinitionen

### NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



## 2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



### Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz des Kreises Offenbach kein Bebauungsplan. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).



### Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 3 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 des Gebäudes lag im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens nicht vor. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher 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.

## **2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch**

### **Baulasten**

Gemäß Baulastenauskunft vom 31.11.2023 sind derzeit keine Baulasten eingetragen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

### **Altlasten**

Durch das Vollstreckungsgericht wurde laut Beschluss 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.

### **Sonstige Lasten und Beschränkungen**

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

### **Bewertung für das Ergebnis**

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

## **2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)**

### **Größe**

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 664 m<sup>2</sup>.

### **Zuschnitt**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück mit annähernd rechteckigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

### **Oberflächengestalt**

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

### **Verkehrliche Erschließung**

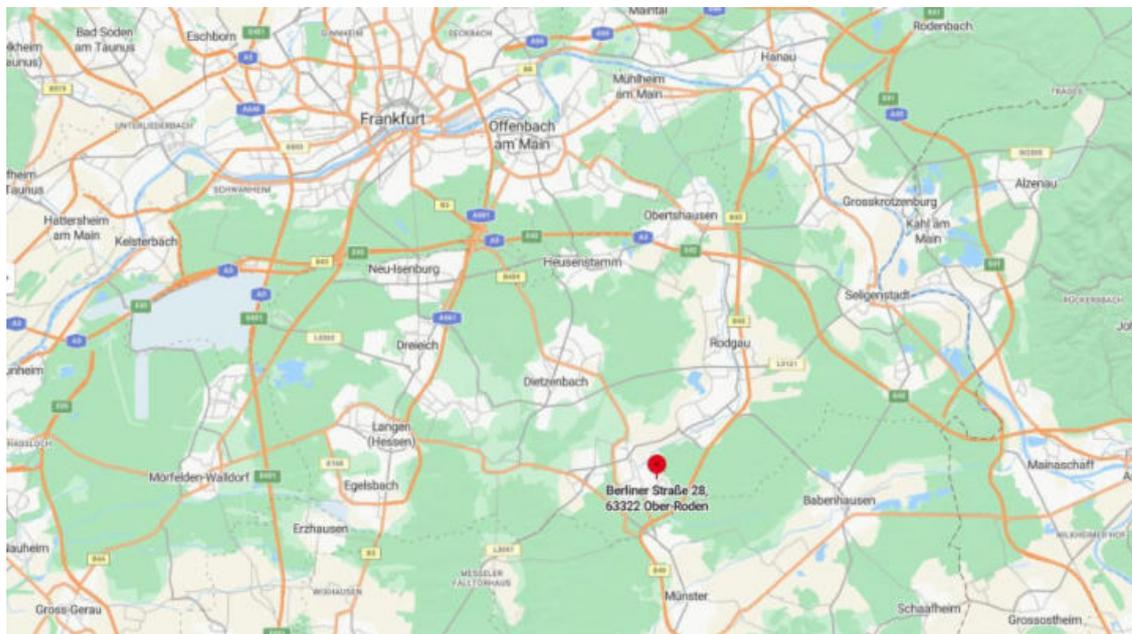
Die Zufahrt erfolgt über die südlich verlaufende Berliner Straße.

### **Ver- und Entsorgung**

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

## 2.5 Standortanalyse

### Makrolage



Die Stadt Rödermark befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 15 km südöstlich von Frankfurt. Die Stadt zählt ca. 38.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). Der Verwaltungssitz von Rödermark befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Als Nachbarstädte liegt Darmstadt südwestlich, nördlich liegen Offenbach und Frankfurt am Main und östlich liegt Aschaffenburg. Südlich von Rödermark befindet sich die Stadt Dieburg.

Rödermark besteht aus 5 Stadtteilen: Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau. Rödermark beherbergt von der Grundschule bis zur Europaschule eine Vielfalt an Bildungseinrichtungen. Die Wirtschaft von Rödermark ist mittelständisch ausgerichtet. Neben Einzelhandel und Handwerk sind einige größere Firmen ansässig. In Rödermark befinden sich zwei Theater und mehrere Museen. Im Ort Ober-Roden sind gute 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 Ober-Roden.

### Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 4,8 % (November 2023) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,6 % (November 2023). Hessen liegt aktuell bei 5,2 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Rödermark recherchiert:

#### Kaufkraft 2023:

Kaufkraft insgesamt in Mio. €: 813,45  
Kaufkraft je Einwohner in €: 28.681,90  
Kaufkraftindex (BRD=100): 110,84

#### Einzelhandelsumsatz 2023:

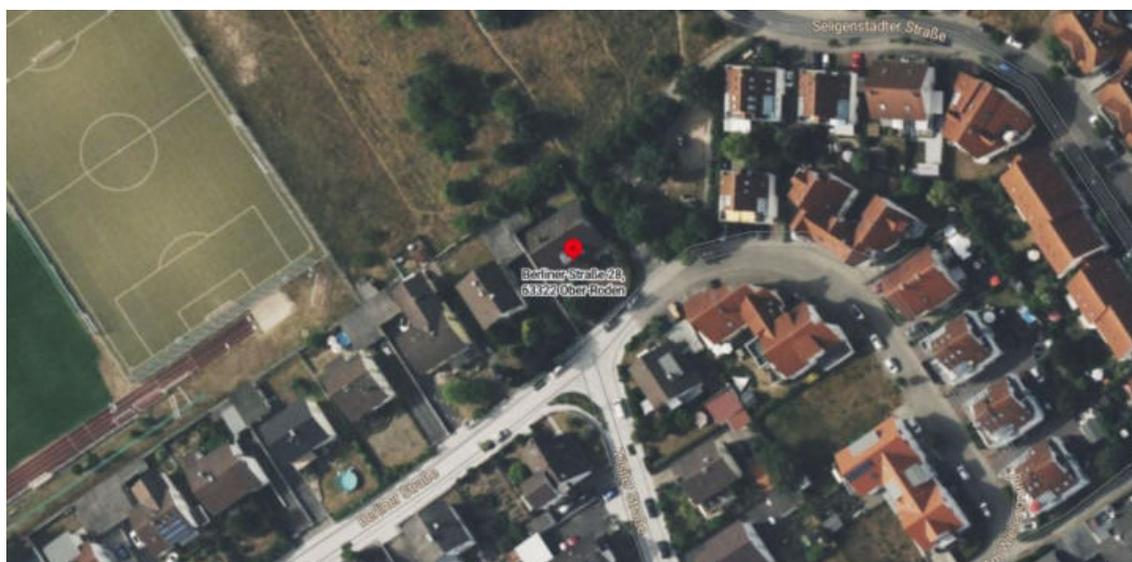
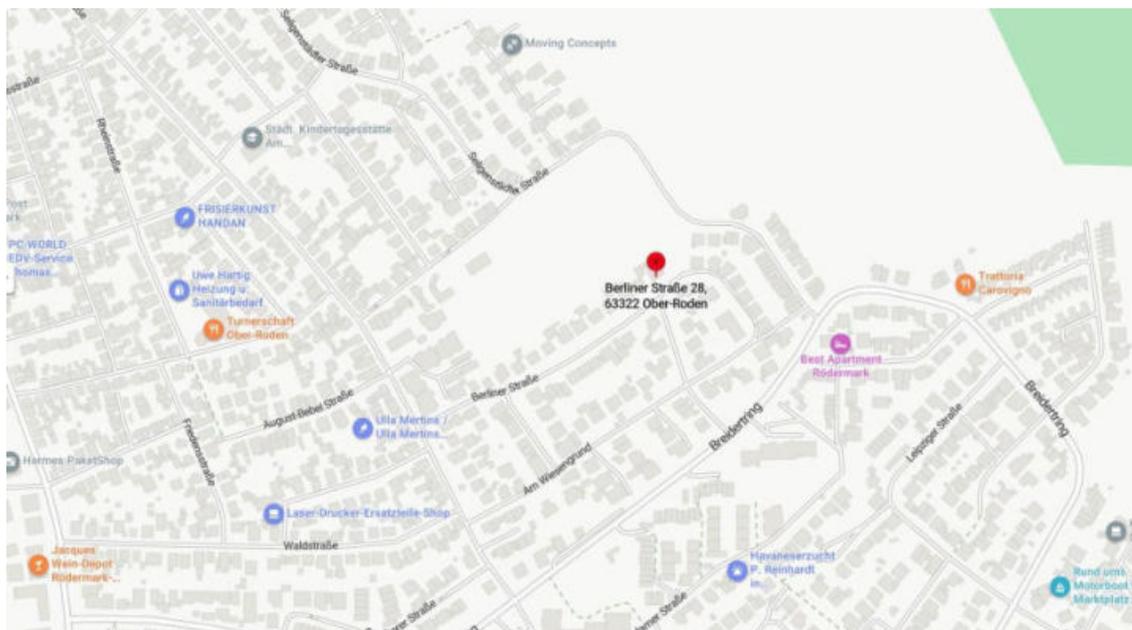
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €: 276,23  
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in €: 9.739,91  
Umsatzkennziffer-Index (BRD=100): 79,85

## **Demographietyp**

*Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Rödermark (im Offenbachkreis) 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. Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.“*

## Mikrolage



### Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Westen des Stadtteils Ober-Roden.

### Ortslage

In Luftlinie ca. 1 km südöstlich des Zentrums von Rödermark (Rathaus) gelegen.

### Verkehrslage

#### ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Rödermark über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Eine Bushaltestelle "Siedlung Breider" (ca. 500 m) ist fußläufig entfernt gelegen und bietet Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Stadtteilen. Der Bahnhof Rödermark-Ober-Roden ist ca. 1,1 km entfernt und stellt Anschluss an das RB- und das S-Bahn-Netz (S1 über Frankfurt nach Wiesbaden) her.

### **Individualverkehr**

Bei der Berliner Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Über die westlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus erreichbare Dieburger Straße/Rödermarkring (B 459) besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an die B 45, die B 486 und weiterführend an die A 661 und die A 3.

### **Parkierungssituation**

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage im hinteren Teil des Grundstücks und zwei Stellplätze seitlich neben dem Wohnhaus. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

### **Infrastruktur**

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld nur begrenzt vorhanden. Im Stadtzentrum von Rödermark sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

### **Umgebungsbebauung**

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung bestimmt. Nordöstlich des Gebäudes verläuft ein Feldweg, dahinter befindet sich der Spielplatz "Am Wiesengrund". Die nordwestlich gelegene Fläche wird vom Verein "TS 1895 Ober-Roden e.V." als Sportplatz genutzt.

### **Immissionen**

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

### **Abschließende Lagebeurteilung**

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bauungen sowie Nutzungen, der guten Verkehrsanbindungen im Individualverkehr und der durchschnittlichen Anbindung an den Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als gut beurteilt werden.

### 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 baujahrestypischen Annahmen.

##### **Struktur**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung (Dachgeschoss) bebaut. Das eingeschossige Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt rückwärtig, fünf Stufen erhöht. Die interne Erschließung wird über ein mittig angeordnetes Treppenhaus sichergestellt. Die Zuwegung erfolgt über eine von der "Berliner Straße" aus erreichbare Zufahrt westlich des Gebäudes.

Im Wesentlichen liegt folgende Nutzungsstruktur vor:

Kellergeschoss: Heizungskeller, Wäscheraum, diverse Keller-/Nebenräume.

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Badezimmer, zwei Schlafzimmer, Flur und teilüberdachte Terrasse.

Dachgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Badezimmer, zwei Schlafzimmer, Flur und zwei Balkone.

##### **Konstruktion und Ausstattung**

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen werterelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i.W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den Angaben der Baubeschreibung.

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über ausgebautem Dachgeschoss.
Treppen:	Treppe (massiv) mit Feinsteinzeug
Dach:	Satteldach mit Gaube
Fenster:	größtenteils isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, teilweise isolierverglaste Holzrahmenfenster und LM-Rahmenfenster
Rollläden:	manuell betriebene Holzrollläden
Balkon:	Im Dachgeschoss je ein Balkon im Westen und im Osten.
Terrasse:	Terrasse südlich des Gebäudes

Böden:	Wohn- und Esszimmer Stäbchenparkett, Bäder und Küchen gefliest, Schlafräume mit Textil-Bodenbelag.
Wände:	Tapeten oder Putzflächen gestrichen, die Bäder sind umlaufend gefliest, in den Küchen mit Fliesenspiegel im Objektbereich
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten.
Küche:	Handelsübliche Einbauküche. In der Bewertung werden keine Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.
Bad/Sanitär:	Tageslichtbäder mit handelsüblichen Sanitäröbekten ausgestattet.
Heizung:	Zentralheizung (Öl) mit zentraler Warmwasserversorgung.
Elektro:	Elektroinstallation mit angemessener Anzahl an Schalter und Steckdosen. Klingel- und Gegensprechanlage.
Versorgungsleitungen:	Überwiegend Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.
Garage:	Doppelgarage in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Flachdach.
Außenanlage:	Im Bereich des Gartens überwiegend Rasenfläche, Pflanzflächen und Altbaumbestand. Zufahrt zur Doppelgarage und Fußweg zum Eingang und Außentreppe (Kellerabgang) mit Pflaster befestigt.
Gesamturteil	Es handelt sich um ein Wohngebäude mit baujahrestypischer Ausstattung. Die Grundrisskonzeption ist funktional.

### 3.2 Baulicher Zustand

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem dem Bualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand, weist jedoch in Teilbereichen Instandhaltungserfordernisse und Sanierungsbedarf auf. U.a. waren im Bereich des Sockels Putzabplatzungen erkennbar und Teile der Balkongeländer waren morsch und abgängig. Zudem müsste die Heizungsanlage erneuert, und die Wohnfläche saniert werden. Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung und den erhaltenen Informationen werden für die genannten Maßnahmen folgende, frei geschätzte Wertabschläge in Ansatz gebracht:

- Heizungs austausch: 15.000 €
- Sanierung Wohnflächen: 250 €/m<sup>2</sup>
- Reparaturstau: 15.000 €

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig 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 auftragsgemäß 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 der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

### **3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)**

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.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. 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. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

### **3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 80 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der als Prämisse durchzuführenden Instandsetzung-/Sanierungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 3.2 und 4.4 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ein fiktives Baujahr und eine daraus resultierende Restnutzungsdauer von 25 Jahren in Ansatz gebracht.

Baujahr	(laut Bauantrag)	ca.	1962
<b>Fiktives Baujahr</b>	(aufgrund der unter Ziffer 3.2 vorgenommenen Maßnahmen)		<b>1968</b>
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>			<b>25 Jahre</b>

### 3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

#### Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) konnte der Bauakte nur teilweise entnommen werden (Berechnung des umbauten Raumes). Die BGF wurde daher durch den Sachverständigen aus den Planunterlagen eigenermittelt und mit den Erkenntnissen beim Ortstermin plausibilisiert und als richtig vorausgesetzt der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

EG		ca.	132 m <sup>2</sup>
DG		ca.	143 m <sup>2</sup>
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>274 m<sup>2</sup></b>
KG		ca.	132 m <sup>2</sup>
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Gesamte Bruttogrundfläche</u></b>		<b>ca.</b>	<b>406 m<sup>2</sup></b>

#### Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche	ca.	132 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl (GRZ)		Grundfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,20

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche	ca.	132 m <sup>2</sup>	
Geschossflächenzahl (GFZ)		Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,20

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 ca. 239 m<sup>2</sup>  
 WGFZ wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche ca. 0,36

### Wohnfläche

Der Bauakte war eine Wohnflächenberechnung (vom Mai 1962, Paul Gross Architekt, Ober-Roden) zu entnehmen. Die darin gemachten Flächenangaben wurden überschlägig auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft und konnten nachvollzogen werden.

Die genannten Flächen werden nachfolgend unverändert übernommen. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Sollten sich diesbezüglich Abweichungen/Änderungen ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu modifizieren.

Erdgeschoss Terrasse zu 25 % enthalten = 99,30 m<sup>2</sup>  
 Dachgeschoss Balkone zu 25 % enthalten = 89,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt ca. 188,30 m<sup>2</sup>**

PKW-Stellplatz 2 Stk.

Doppelgarage 1 Stk.

### Plausibilitätskontrolle

Lage	Wohnfläche	BGF <sub>oi</sub>	Ausbaufaktor
EG	99,30 m <sup>2</sup>	131,51 m <sup>2</sup>	0,76
DG	89,00 m <sup>2</sup>	142,76 m <sup>2</sup>	0,62
	<b>188,30 m<sup>2</sup></b>	<b>274,27 m<sup>2</sup></b>	<b>0,69</b>

Der Mietflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

### 3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben

Verkäuflichkeit Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt

#### Funktionalität

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in guter Lage mit baujahrestypischer Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindungen im Individualverkehr und einer durchschnittlichen Anbindung an den Personennahverkehr. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand, weist jedoch in Teilbereichen Instandhaltungserfordernisse auf. Die Grundrisskonzeption ist zeitgemäß und zweckmäßig.

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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 Ein- und 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, sodass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.4 abgeleitet wird.

Gemäß § 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG ist der Wert der beweglichen Gegenstände auf die sich die Versteigerung erstreckt unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen.

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt wurde, kann der Wert nur als grober Anhaltspunkt für eine Vermögensentscheidung eines möglichen Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwertes des Zubehörs kann somit nicht im Rahmen diese Verkehrswertgutachtens erfolgen und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2022 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

### 650 €/m<sup>2</sup>

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land
- Fläche des Richtwertgrundstückes 500 m<sup>2</sup>

Das zu bewertende Grundstück entspricht bis auf die Fläche den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes sowie den umliegenden Grundstücken. Aufgrund der Geringfügigkeit der Umrechnungskoeffizienten (500 m<sup>2</sup> = 1,00; 700 m<sup>2</sup> = 0,99) wird auf eine Anpassung verzichtet. Der Bodenrichtwert wird für die folgenden Bewertung übernommen.

Grundstücksfläche	664 m <sup>2</sup>			
Bodenwert Bauland	664 m <sup>2</sup>	x	650 €/m <sup>2</sup>	= 431.600 €
Rundung				-1.600 €
<b>Bodenwert</b>	fertig erschlossen und baureif			<b>430.000 €</b>

### Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche	2.284 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am Verkehrswert	78,18%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachtenauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### 4.3 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

#### Allgemeine Rahmenbedingungen

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten sowie steigende energetische Anforderungen in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und wirken sich auf das Marktgeschehen aus.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

#### Vergleichspreise Wohnen

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2020 bis 2022 Angabe gemäß 1.081 (auswertbare Kauffälle 332 Stk.) mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke im gesamten Kreis veräußert. In Rödermark selbst wurden insgesamt 142 mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (auswertbare Kauffälle 53 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 627.000 € in einer Spanne von 340.000 € bis 1.222.000 € (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 550 €/m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 163 m<sup>2</sup>, durchschnittlichem Baujahr von 1978 und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 562 m<sup>2</sup>) verkauft.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, angepasst an das Bodenrichtwertniveau (600 - 699 €/m<sup>2</sup>), die Wohnfläche (180 m<sup>2</sup>), die Grundstücksfläche (650 m<sup>2</sup>) und das fiktive Baujahr von 1973 in Rödermark mit rund 3.929,50 € angegeben. (für das fiktive Baujahr von 1983 rund 4.056,50 €/m<sup>2</sup>).

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser am Standort zwischen 2.975 €/m<sup>2</sup> bis 4.014 €/m<sup>2</sup>, als Mittelwert 3.475 €/m<sup>2</sup>.

#### Angebotspreise Wohnen

Gemäß Auswertung des IIB wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als gute Wohnlage angegeben. Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr von 1962 wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche von ca. 3.394 €/m<sup>2</sup> für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund 2.750 €/m<sup>2</sup> bis rund 5.527 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Von empirica regio werden für Rödermark folgende durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsgebäude (Wohnen) genannt:

- 2023: 4.395,00 €/m<sup>2</sup>;
- 2022: 4.752,25 €/m<sup>2</sup>;
- 2021: 4.455,25 €/m<sup>2</sup>;
- 2020: 4.088,00 €/m<sup>2</sup>;
- 2019: 3.732,50 €/m<sup>2</sup>;

Von empirica regio werden für Rödermark folgende durchschnittlichen allgemeinen Kaufpreise (Wohnen) genannt:

- 2023: 4.516,50 €/m<sup>2</sup>;
- 2022: 4.815,25 €/m<sup>2</sup>;
- 2021: 4.469,75 €/m<sup>2</sup>;
- 2020: 4.097,50 €/m<sup>2</sup>;
- 2019: 3.717,50 €/m<sup>2</sup>;

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 06.12.2023) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.850 €/m<sup>2</sup> genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 4 % angegeben.

## 4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV 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 berücksichtigt. Der Wert der sonstigen Anlagen ist in der Regel bereits hinreichend im Bodenwert abgegolten.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung 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 (NHK 2010) und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. 19% MwSt.

Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Typ NHK 2010 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss und Dachgeschoss voll ausgebaut

<u>Standardstufen</u>		
1		655 €/m <sup>2</sup>
2		725 €/m <sup>2</sup>
3		835 €/m <sup>2</sup>
4		1.005 €/m <sup>2</sup>
5		1.260 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung der Standardstufe:

Entsprechend der Ausstattung des Bewertungsobjektes werden die in der ImmoWertV angegebenen Standardstufen ermittelt und der Ermittlung des Kostenkennwertes für das Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegt.

<u>Gebäudestandard</u>	Standardstufe	Wägungsanteil	
Außenwände	2	23%	167 €/m <sup>2</sup>
Dach	2	15%	109 €/m <sup>2</sup>
Außentüren/Fenster	2	11%	80 €/m <sup>2</sup>
Innenwände/-türen	2	11%	80 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion/Treppen	2-3	11%	86 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	3	5%	42 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	2-3	9%	70 €/m <sup>2</sup>
Heizung	2	9%	65 €/m <sup>2</sup>
sonstige technische Ausstattung	2-3	6%	47 €/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert</b>		<b>100%</b>	<b>745 €/m<sup>2</sup></b>

Im Folgenden werden als sachverständiger Ansatz 745 €/m<sup>2</sup> für das Wohn- und Geschäftsgebäude gewählt. Für die Garage wird pauschal ein Wert von 10.000 €/Stk. gewählt. Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz in Höhe von 5 % des Gebäudewertes berücksichtigt. Die Baunebenkosten sind in den Ansätzen inkludiert.

### **Alterswertminderung**

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 38 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt (Alterswertminderungsfaktor).

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
wirtschaftliches Baualter	55 Jahre
lineare Alterswertminderung	69%

### **Marktanpassungsfaktor**

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende regionale Sachwertfaktoren (nebst Merkmalen der Auswertung und Referenzimmobilie) publiziert:

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Gem. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2023 wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor i.H.v. 1,09 ermittelt (bei einem Bodenrichtwert von 600 - 699 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von ca. 600.000 €). Da keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Gutachterausschuss besteht, können diese nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes als marktkonform eingestuft

## Sachwertberechnung

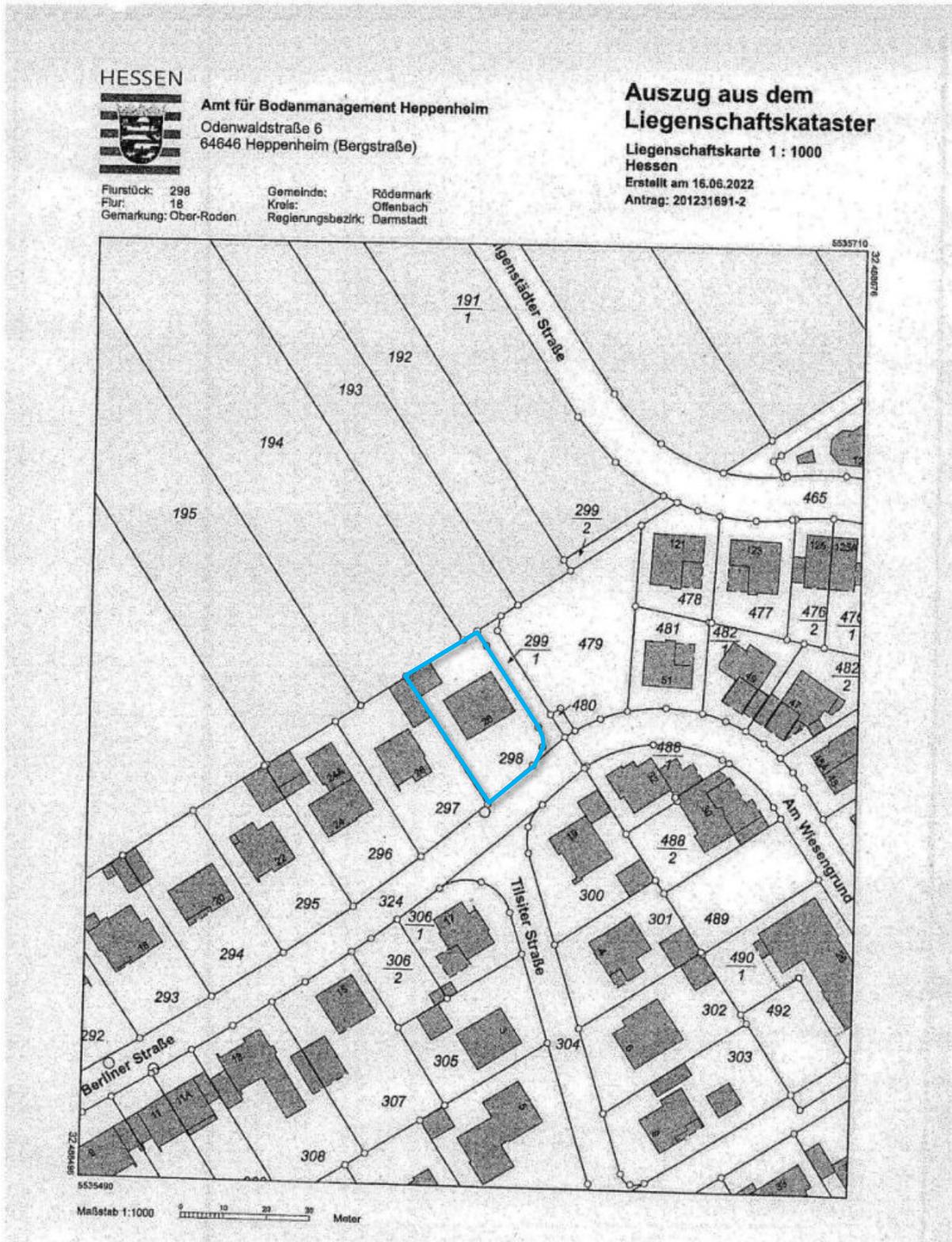
Sachverständiger Ansatz:		Kostenkennwert inkl. BNK		745 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten	405,78 m <sup>2</sup> BGF	x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	302.306 €
Doppelgarage	1,00 Stk.	x	10.000 €/Stk.	10.000 €
				<u>312.306 €</u>
Zzgl. Außenanlagen	5%			15.615 €
Zzgl. besondere Bauteile/Vorrichtungen				0 €
Herstellungswert zum Basisjahr				327.921 €
Herstellungswert zum aktuellen Indexstand (Basis 2015 = 100)				648.564 €
Basis	2010	90,10		
Zeitpunkt	2023/III	178,20		
Abzgl. Alterswertminderung	69%			-447.509 €
<b>Wert der baulichen Anlagen</b>				<b>201.055 €</b>
Zzgl. gerundeter Bodenwert				430.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>				<b>631.055 €</b>
Marktanpassungsfaktor	1,00			0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			ungerundet	631.055 €
Rundung				-1.055 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>			<b>gerundet</b>	<b>630.000 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sonderwerte)				
- Heizungsaustausch				-15.000 €
- Sanierung Wohnflächen (188,30 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> )				-47.075 €
- Reparaturstau				-15.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt, gerundet				-77.000 €
Rundung				-3.000 €
<b>Sachwert gerundet</b>				<b>550.000 €</b>

## Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.444 €/m <sup>2</sup>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (inkl. Boden) je m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.346 €/m <sup>2</sup>
Marktangepasster Sachwert (inkl. Boden) je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.921 €/m <sup>2</sup>



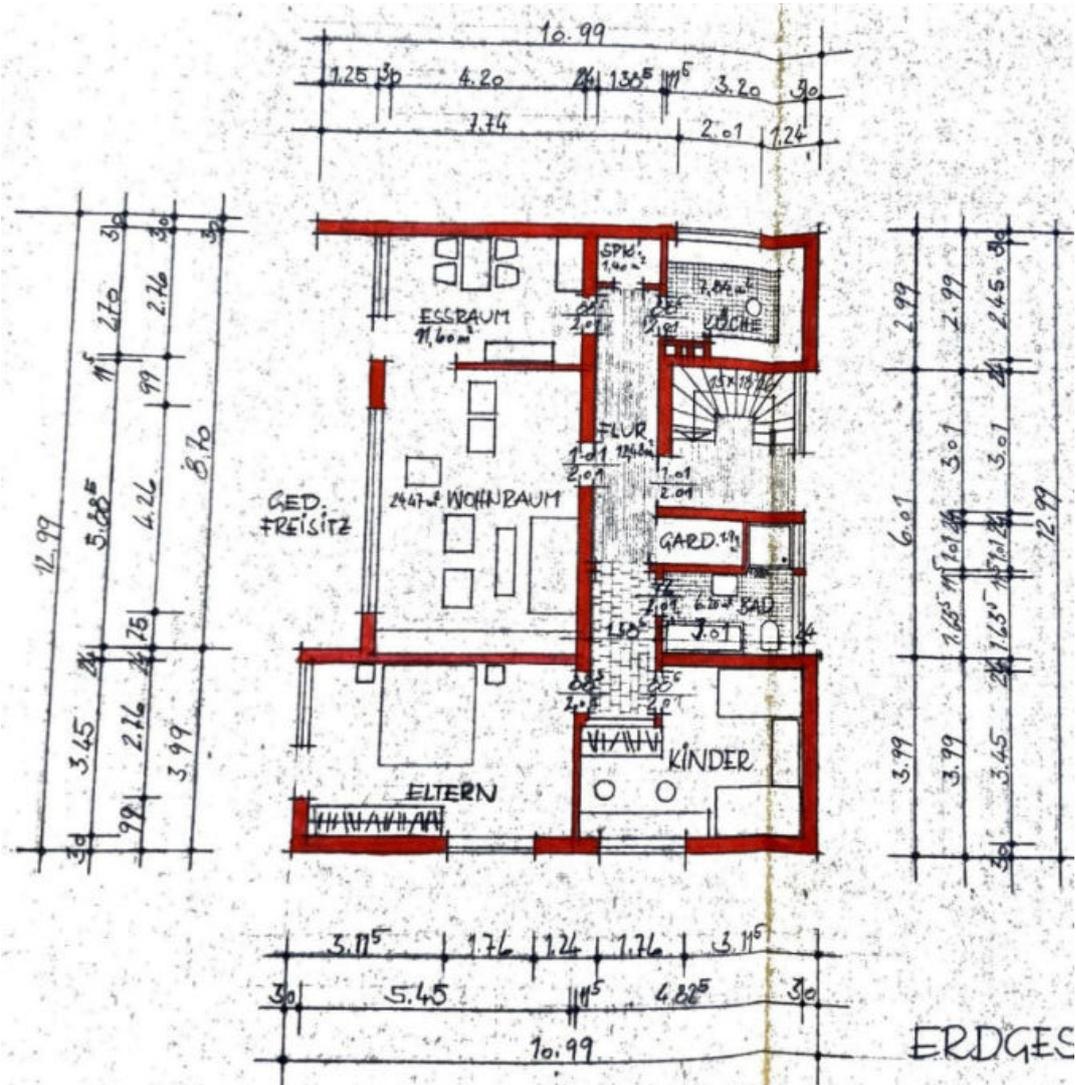
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Anlage 2

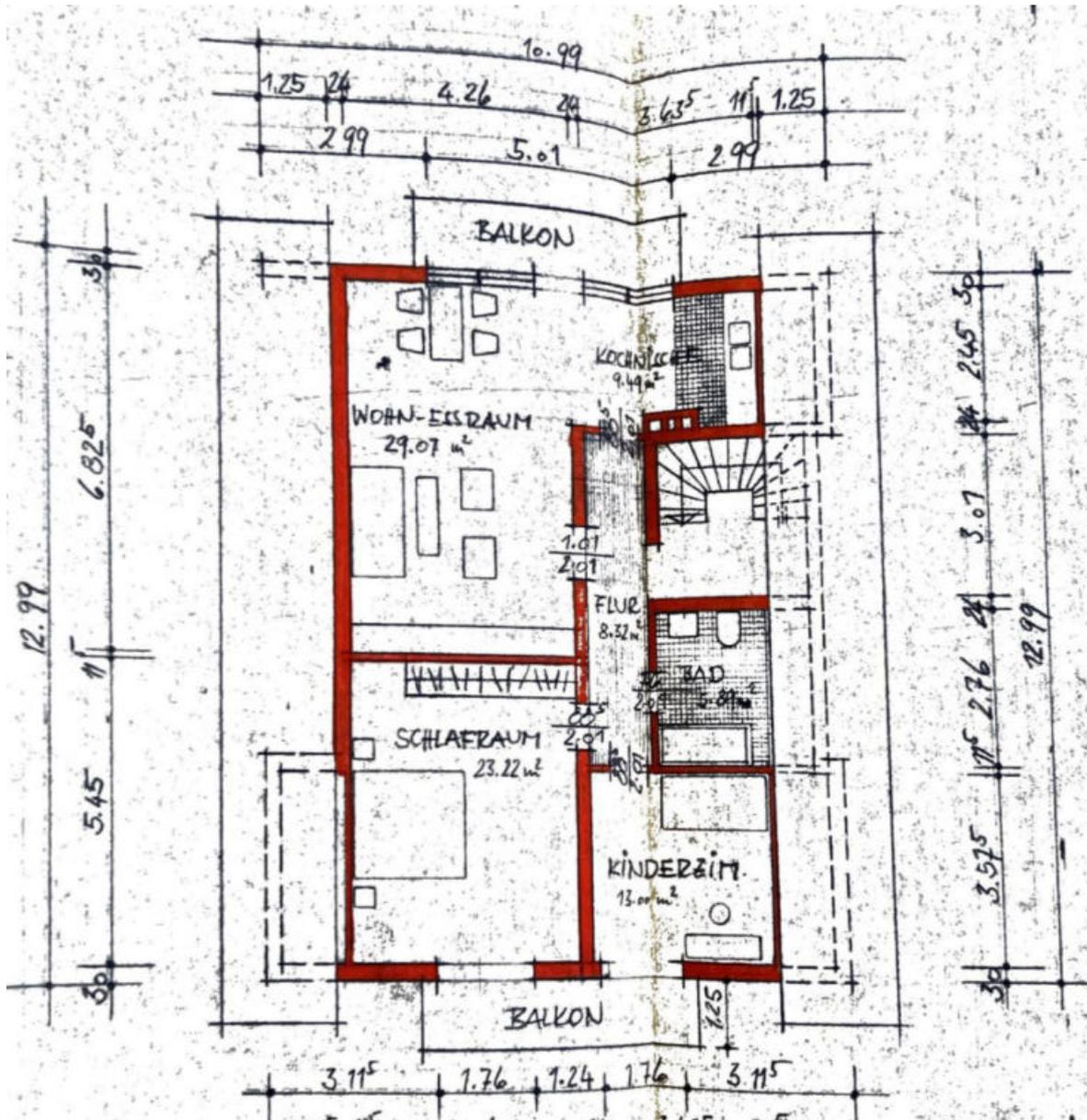
Grundriss

Erdgeschoss



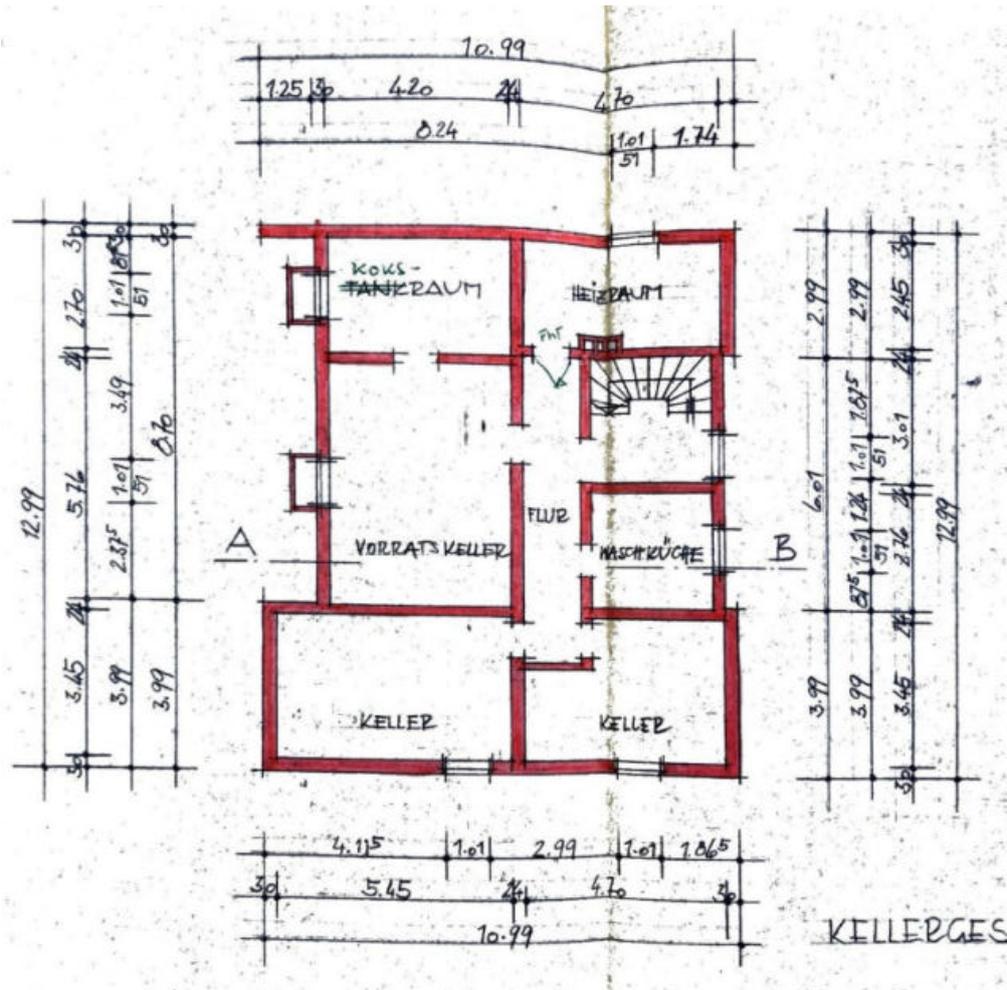
Anlage 2

Obergeschoss



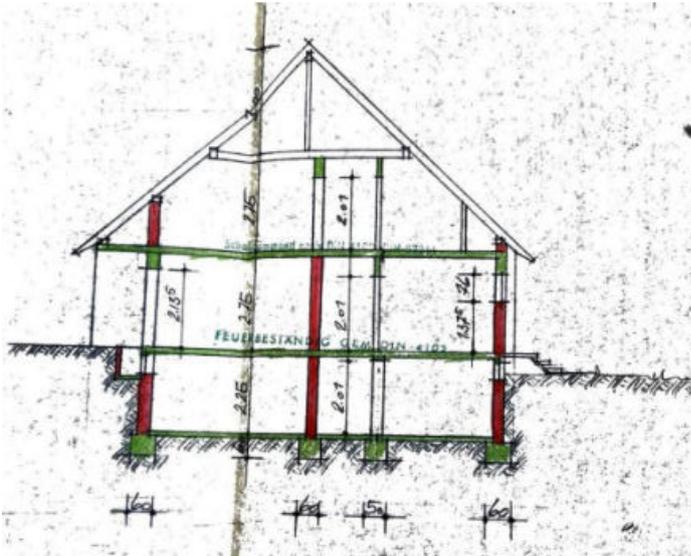
Anlage 2

Kellergeschoss

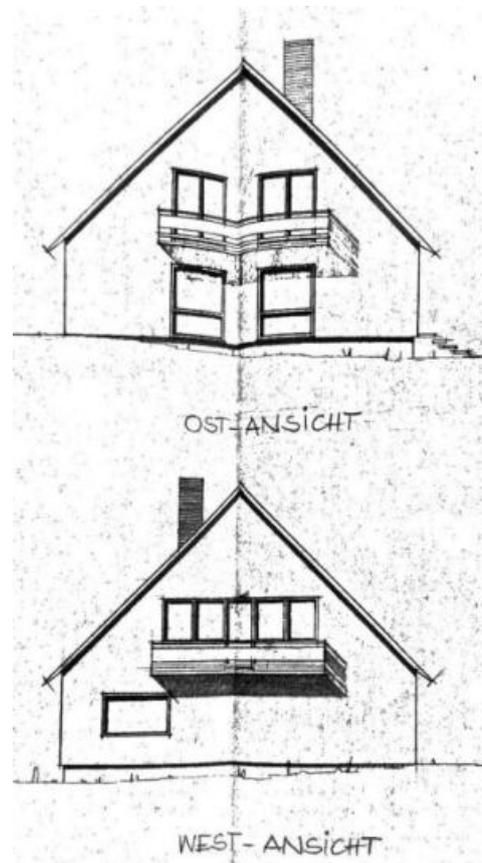
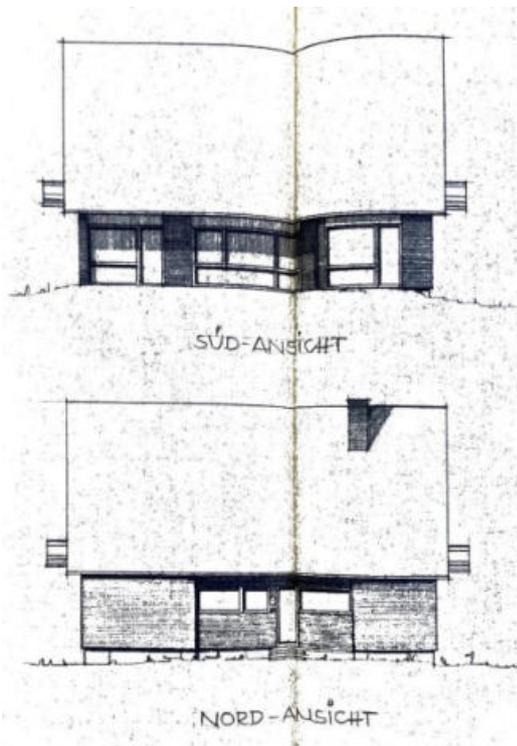


Anlage 2

Schnitt



Ansichten



## Fotodokumentation



Anlage 3



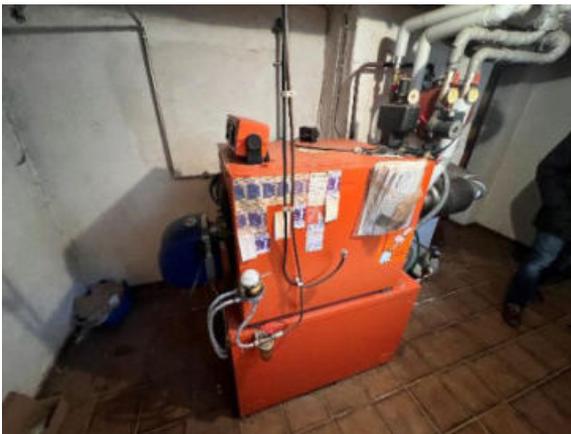
Anlage 3



Anlage 3



Anlage 3



Anlage 3

