

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000001

## Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	<b>63322 Rödermark</b>
Straße	Am Kreuz 20
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Aktenzeichen	7 K 18/28
Gutachter/in	Andac Kinay
Wertermittlungsstichtag	07.02.2025
Qualitätsstichtag	07.02.2025



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**460.000 €**

3.770 €/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 59 Seiten mit 80598 Zeichen (90630 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Der Bewertungsgegenstand betrifft das Volleigentum an einem 307 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstück 52/50), welches sich in leicht überdurchschnittlicher Lage innerhalb der Stadt Rödermark (Kreis Offenbach), im Stadtteil Ober-Roden, befindet. Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem flach geneigten, nicht ausbaufähigen Dachboden. Das im Jahr 1979 errichtete Gebäude weist eine Wohnfläche von etwa 122 m<sup>2</sup> auf, basierend auf der vorliegenden Flächenberechnung. Im Untergeschoss sind zusätzliche Nutzflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> vorhanden, zudem gibt es weitere Nutzflächen im Dachboden. Des Weiteren sind auf dem Grundstück eine Einzelgarage sowie ein Pkw-Außenstellplatz vorhanden. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage im Rahmen des angesetzten Marktwerts als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

*Innenaufnahmen waren nicht erwünscht.*

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

Tel.: 06073 72 44 244  
[info@kinay-partner.de](mailto:info@kinay-partner.de)  
[www.kinay-partner.de](http://www.kinay-partner.de)

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

**Ünal Kinay**  
Bauingenieur (B.Eng.)  
Beratender Ingenieur (IngKH)

**Mitgliedschaften /  
Zertifizierungen**

Immobiliengutachter  
Real Estate Valuer  
**HypZert S**

**INGKH**  
INGENIEURKAMMER  
HESSEN

## Ergebnisplausibilisierung

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt der Durchschnittspreis von EFH/ZFH in Rödermark rd. 3.740 €/m<sup>2</sup> WFL. Es handelt es sich im vorliegenden Fall um ein insgesamt durchschnittlich ausgestattetes Wohnhaus mit Reparatur-/Modernisierungstau. Die Lage und die verkehrstechnischen Anbindungen sind für die ausgeübte Nutzung leicht überdurchschnittlich. Bezogen auf den ermittelten Marktwert von 460.000 € ergibt sich ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.770 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage, der Größe, der Ausstattung, des Reparatur-/Modernisierungstaus sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation ist der hier ermittelte Marktwert damit plausibel.

## SWOT-Analyse

### Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

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

#### Stärken

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

#### Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe
- Reparatur-/Modernisierungstau vorhanden
- energetischer Sanierungsbedarf

#### Chancen

- Weiter-/Nachvermietung
- steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien

#### Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen des Ukraine- und des Nahost-Konfliktes
- deutlich gestiegenes Zinsniveau
- steigende Gefahr einer Rezession

### Vermietbarkeit (*leicht überdurchschnittlich*)

Die Vermietbarkeit wird als leicht überdurchschnittlich bewertet; obwohl diese Objektart (EFH) größtenteils eigengenutzt wird, ist in solchen Lagen dennoch eine Nachfrage (auch) im Mietbereich nachhaltig vorhanden. Größe und Zuschnitt des zu bewertenden Objektes entsprechen der Nachfragesituation.

### Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit (*leicht überdurchschnittlich*)

Die Nachfrage nach Objekten dieser Art übersteigt das Angebot. Es kann dauerhaft von einer leicht überdurchschnittlichen Nachfrage ausgegangen werden. Die Verkäuflichkeit wird daher als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

### Drittverwendungsfähigkeit (*gegeben*)

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

### Objektspezifisches Risiko

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objektrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

### **Fragen des Gerichts**

#### **Mieter / Pächter**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

#### **Hausverwaltung**

Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

#### **Zubehör**

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

#### **Gewerbebetrieb**

Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.

#### **Hausschwamm**

Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

#### **Baubehördliche Beschränkungen**

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

## Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	216.435
	Sachwert	463.605
<hr/>		
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>460.000</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNfl.	3.770
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	122m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	122m <sup>2</sup>

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung .....	6
	Ortstermin und Besichtigung .....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen .....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung .....	10
	Lagebeschreibung .....	10
	Grundstücksbeschreibung .....	12
	Gebäudebeschreibung .....	14
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt .....	20
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren .....	23
7.	Ermittlung des Bodenwertes .....	25
	Methodik der Bodenwertermittlung .....	25
	Bodenwertermittlung .....	25
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung .....	26
8.	Ermittlung des Sachwertes .....	28
	Methodik der Sachwertermittlung .....	28
	Sachwertermittlung .....	29
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung .....	31
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert) .....	36
10.	Anlagenverzeichnis .....	38
	Fotodokumentation .....	38
	Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	42
	Abkürzungsverzeichnis .....	43
	Literaturverzeichnis .....	45
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung .....	46
	Flurkarte, Ansichten, Grundrisspläne & Flächenberechnungen .....	51

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Langen (Hessen)
<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	Aus Gründen des Datenschutzes wird auf die Nennung von Namen verzichtet.
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	Das vorliegende Wertgutachten hat zum Ziel, den Verkehrswert des genannten Bewertungsgegenstands gemäß § 194 BauGB zu ermitteln. Es dient im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswerts nach § 74a Abs. 5 ZVG zur Aufhebung der Gemeinschaft.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung

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

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

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

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

<b>Beschreibungen</b>	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
-----------------------	---

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

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

### **Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

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

### **Urheberrecht, Haftung**

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

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

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

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

## Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 07.02.2025  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde am 07.02.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Dabei erfolgte eine umfassende Inspektion des Objekts sowohl von innen als auch von außen. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen angefertigt und Fotos zum Istzustand aufgenommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks basieren ausschließlich auf den vorliegenden und eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Teil dieses Gutachtens. Die Feststellungen des Sachverständigen beruhen ausschließlich auf der Inaugenscheinnahme. Es wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten wurden.

## Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Ansicht	vorhanden	12.05.1978
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden	20.01.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	09.05.1979
Baubeschreibung	vorhanden	08.04.1978
Baugenehmigung	vorhanden	25.07.1979
Flurkarte	vorhanden	14.08.2023
Flächenberechnung	vorhanden	15.05.1978
Grundbuchblatt Nr. 6763	vorhanden	27.07.2023
Grundrisspläne	vorhanden	12.05.1978

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

### 3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

#### Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 27.07.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	6763	1	Ober-Roden	15	52/50	307,00

Gesamtfläche 307,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten: 307,00 m<sup>2</sup>**

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

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

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
6763	2	1	52/50	Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 27.07.2023.		

#### Grundbuch Abteilung II

##### Wertung zur Lfd. Nr. 2

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

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

## 4. Beschreibung und Beurteilung

### Lagebeschreibung

#### **Makrolage** (Gut)

#### **Geografische Zuordnung**

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

#### **Überregionale Verkehrsanbindung**

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

#### **Strukturdaten für Rödermark**

Bevölkerung:	ca. 28.835
Bevölkerungsentwicklung 2011-2021:	9,6%
Zentralitätsstufe:	Mittelzentrum
Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort:	ca. 7.010
Svpfl. Beschäftigte am Wohnort:	ca. 11.195
Einpendlende:	ca. 5.016
Auspendlende:	ca. 9.210
Arbeitslosenquote im Lk. Offenbach:	ca. 4,6 %
Kaufkraftindex:	112,0
Kaufkraftindex für den EZH:	108,7
Einzelhandelszentralität:	68,4
Grundsteuer B-Hebesatz:	715
Gewerbesteuerhebesatz:	380

(Quelle: IHK Offenbach am Main 2023)

#### **Mikrolage** (Leicht überdurchschnittlich)

#### **Gemeinde / Stadtteil / Straße**

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb einer Sackgasse, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums von Rödermark im Ortsteil Ober-Roden. Die Zufahrt erfolgt über die Frankfurter Straße in die nach Nordosten abzweigende Straße „Am Kreuz“.

#### **Objektumfeld**

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise, ergänzt durch vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe der Durchgangsstraßen „Nieder-Röder-Straße“ und „Frankfurter Straße“.

#### **Umwelteinflüsse**

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

#### **Straßenart / Verkehr**

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Sackgasse. Es handelt sich hierbei um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

### **ÖPNV-Anbindung**

Rödermark verfügt über zwei Bahnhöfe.

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

Der Bahnhof Ober-Roden liegt rd. 1,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

### **Straßennetz**

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

### **Parkplatzsituation**

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

### **Versorgungsmöglichkeiten**

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

### **Beurteilung der Standortqualität**

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

## **Grundstücksbeschreibung**

### **Grundstücksmerkmale / sonst. Risikoeinschätzung**

#### **Flurstücksnachvollzug**

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

#### **Grundstücksform**

Das Bewertungsgrundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist der Zuschnitt jedoch abgerundet.

#### **Topografische Lage**

Die topographische Lage ist nahezu eben.

#### **Höhenlage zur Straße**

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

#### **Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten**

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

#### **Erschließung**

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Es handelt sich um ein Bestandsobjekt aus 1979. Die Erschließungsstraßen sind augenscheinlich ebenfalls älteren Datums und wurden offensichtlich in der jüngeren Vergangenheit nicht erneuert. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass aktuell keine Erschließungskosten ausstehen. In der Bewertung wird somit auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

#### **Bodenbeschaffenheit**

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

#### **Altlastenverdacht**

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

#### **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Landkreises Offenbach vom 20.01.2025 sind keine Eintragungen zulasten oder zugunsten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis vorhanden. Weitere nicht eingetragene Lasten oder begünstigende Rechte sind ebenfalls nicht erkennbar.

#### **Überbau**

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

#### **Denkmalschutz / Ensembleschutz**

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

## Geographische Besonderheiten

### Hochwasser:

Das Hochwasserrisiko wird gemäß der vorliegenden ZÜRS-Abfrage vom 05.02.2025 mit GK 1 beurteilt; entspricht einer sehr geringen Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren bzw. außerhalb der HQ extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft. Eine Wertrelevanz ist nicht gegeben.

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

### Starkregen:

Das Objekt ist gemäß DLR (Abfrage vom 05.02.2025) einer geringen Starkregengefährdungsklasse zuzuordnen. Eine Wertrelevanz ergibt sich aus dieser Kenntnis nicht.

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

## Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## Baurecht

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des nachfolgend genannten Bebauungsplanes.

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

*Bebauungsplan A12.1 vom 09.05.1979 „Östlich Frankfurter Straße, 1. Änderungsplan,,*

### Plangebiet/-nummer: 1

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

## Baugenehmigung

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

## Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

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

## Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen in Bezug auf das Bewertungsgrundstück sind nicht bekannt.

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

## Gebäudebeschreibung

### 1 EFH:

Gebäudeart nach NHK:	1.13 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1979
Ausstattungsstufe:	mittel (3,09)
Gebäudemaß / Anzahl:	209 m <sup>2</sup> BGF

### Konzeption

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem flach geneigten, nicht ausbaufähigen Dachboden. Das im Jahr 1979 errichtete Gebäude weist eine Wohnfläche von etwa 122 m<sup>2</sup> auf, basierend auf der vorliegenden Flächenberechnung. Im Untergeschoss sind zusätzliche Nutzflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> vorhanden, zudem gibt es weitere Nutzflächen im Dachboden. Des Weiteren sind auf dem Grundstück eine Einzelgarage sowie ein Pkw-Außenstellplatz vorhanden.

*Innenaufnahmen waren nicht erwünscht.*

### Konstruktion

#### Untergeschoss:

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

#### Erd-/Obergeschoss:

Vollgeschosse:	zwei
Umfassungswände:	Massivbauweise
Fassade:	ungedämmte Putzfassade

#### Dachgeschoss:

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

## Grundrisskonzept

Untergeschoss:	Waschküche, Heizungsraum, Partyraum, Keller-/Vorratsraum mit ca. 50 m <sup>2</sup> Fläche.  <i>-Im Untergeschoss wird der Partyraum als Wohnraum genutzt und ist in der genehmigten Wohnflächenberechnung mit 13,69 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der als „Keller/Vorrat“ bezeichnete Kellerraum wurde durch eine Trockenbauwand in zwei Bereiche unterteilt. Ein Teil wird von den Eigentümern als Büroraum genutzt, während der andere Abschnitt als Vorratsraum dient. Die Heizungsanlage ist in dem Raum installiert, der als „Waschküche“ bezeichnet wird. Hier ist auch ein WC vorhanden, was im Grundrissplan nicht eingezeichnet ist. Der Raum, der ursprünglich als „Heizung“ vorgesehen war, wird mittlerweile als Werkstatt sowie zur Lagerung von Gegenständen verwendet. -Die Geschosshöhe im Kellerbereich beträgt 2,62 m.</i>
Erdgeschoss:	Windfang, WC, Garderobe, Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Terrasse mit ca. 55 m <sup>2</sup> Fläche.  <i>-Terrassenanteil ist hierbei mit 25% berücksichtigt worden. -Die Geschosshöhe im EG beträgt 2,75 m.</i>
Obergeschoss:	Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Eltern-Schlafzimmer, Bad, Balkon mit 53 m <sup>2</sup> Fläche.  <i>-Balkonanteil ist hierbei mit 25% berücksichtigt worden. -Die Geschosshöhe im OG beträgt 2,75 m.</i>
Dachgeschoss:	ungedämmtes Kaltdach. Wird als zusätzlichen Stauraum genutzt.  <i>-Die Geschosshöhe im DG beträgt 0,95 m.</i>
Vertikale Erschließung:	innenliegende Treppe
<b><u>Ausstattung allgemein</u></b>	
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Eingangsüberdachung:	vorhanden
Fensterrahmen:	-überwiegend Holzfenster -teilweise Kunststofffenster
Fensterverglasung:	-Doppelverglasung bei den Holzfenstern -Dreifachverglasung bei den Kunststofffenstern
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff <i>überwiegend manuell und teilweise elektrisch betrieben</i>
Treppenstufen:	aus Marmor

### **Ausstattung Kellergeschoss**

#### **unbeheizte Flächen**

Wandbeläge: gestrichen  
Bodenbeläge: Fliesen

#### **beheizte Flächen**

Wandbeläge: verputzt und gestrichen  
Bodenbeläge: Fliesen  
Deckenflächen: -tapeziert  
-Holzdecke im Büro

Ausstattung WC: -Toilette, Waschbecken, Dusche  
-Wände sind deckenhoch gefliest  
-Fliesenboden  
-Holzdecke mit eingelassenen Leuchten

### **Ausstattung Erdgeschoss**

Wandbeläge: tapeziert  
Bodenbeläge: Textilbelag  
Zimmertür: -durchschnittliche Holztüren  
-eine Glasinnentür (Durchgang zum Essraum)

Ausstattung WC: -Toilette, Waschbecken  
-Wände sind tapeziert  
-Fliesenboden  
-Decke mit eingelassenen Leuchten

Küche Ausstattung: -Einbauküche  
-aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz  
-Küchenboden gefliest

### **Ausstattung Obergeschoss**

Wandbeläge: tapeziert  
Bodenbeläge: Textilbelag  
Deckenflächen: -teilweise tapeziert  
-teilweise Holzdecken  
Zimmertür: durchschnittliche Holztüren

Ausstattung Bad: -Toilette, Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche  
-Wände sind gefliest  
-Fliesenboden  
-Decke gestrichen

### **Technische Gebäudeausrüstung:**

Heizungsart:	Gas-Heizung
Fabrikat:	Buderus
Baujahr:	2022
Wärmeverteiler in den Räumen:	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung

Besondere Bauteile Einrichtungen  
(nach DIN 276)

- elektrisch betriebene Markise
- Solaranlage (Unterstützung für Warmwasserzubereitung)

### **Modernisierung**

Der Unterhaltungszustand entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr. Nach Angaben des Eigentümers wurden in den vergangenen Jahren nachfolgende Maßnahmen am Objekt durchgeführt:

- ca. 1985: Austausch der Glasbausteine im Treppengang zum OG durch doppelverglaste Holzfenster,
- ca. 2010: Renovierung des Fußbodens im Kellerbereich,
- ca. 2010-2015: Entfernung der Schieferverkleidung von der Giebelwand,
- ca. 2020: Austausch der Balkontüren in den beiden Kinderzimmern durch moderne, dreifachverglaste Türen,
- ca. 2022: Austausch der Heizungsanlage,
- ca. 2022: Einbau von Solarmodulen auf dem Dach,
- das Badezimmer im OG wurde aufgrund von Wasserschaden mehrmals renoviert.

### **Bau- und Unterhaltungszustand**

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

### **Reparatur-/Modernisierungsstau (Instandhaltungsstau)**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparatur-/Modernisierungsstau (Instandhaltungsstau):

- ungedämmte Fassade,
- Austausch der alten Holzfenster (vereinzelt defekte Fensterisolierung),
- Rissbildung an der Innenwand im OG,
- Wand-, Boden- und Deckenbeläge,
- teilweise nicht mehr moderne Sanitärräume,
- Balkongeländer im OG,
- veraltete Elektro- und Wasserleitungen,
- teilweise Feuchteschäden sowie leichte Schimmelbildung im OG (in den Schlafräumen).

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.v. ImmoWertV berücksichtigt

### Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

### Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

### Pkw-Stellplätze

Außenstellplatz: 1 Stück  
Garage 1 Stück

### Beurteilung Objektqualität (Durchschnittlich)

Insgesamt zeigt sich eine durchschnittliche Gesamtkonzeption mit durchschnittlichen Grundrisslösungen. Die wirtschaftliche Selbständigkeit ist gegeben.

### Flächennachvollzug

Eine Wohnflächenberechnung liegt vor. Die Nutzflächen wurden mithilfe der Messfunktion im PDF-Dokument eigenermittelt. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Im Detail wird auf die in der Anlage befindliche Flächenberechnung verwiesen.

### Flächen

Wohnfläche ca. 122 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 36 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	Faktor	WFL m <sup>2</sup>
Wohnraum	22,00	0,97	21,34
Essraum	15,50	0,97	15,04
Küche	7,56	0,97	7,33
Garderobe	3,74	0,97	3,63
Windfang	2,35	0,97	2,28
WC	2,08	0,97	2,02
Terrasse	13,75	0,25	3,44
<b>Summe</b>			<b>55,07</b>

#### Obergeschoss

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	Faktor	WFL m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,37	0,97	11,03
Kinderzimmer 2	10,75	0,97	10,43
Elternzimmer	16,59	0,97	16,09
Bad	6,08	0,97	5,90
Flur 1	6,03	0,97	5,85
Flur 2	2,48	0,97	2,41
Balkon	6,95	0,25	1,74
<b>Summe</b>			<b>53,44</b>

#### Kellergeschoss

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	Faktor	WFL m <sup>2</sup>	NUF m <sup>2</sup>
Waschküche	9,83	0,97		9,54
Heizung	11,12	0,97		10,79
Partyraum	14,11	0,97	13,69	
Keller / Vorrat	16,24	0,97		15,75
<b>Summe</b>			<b>13,69</b>	<b>36,07</b>

*In der Berechnung wurde der Putz mit -3% berücksichtigt.  
Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden !*

## **Energetische Qualität**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten),
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden,
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden,
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

## **Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt

### **1 EFH:**

Heizung:	Gasheizung
Baujahr Heizung:	2022
Solarthermie:	zum Heizen zur Wassererwärmung
Photovoltaik:	Nein
Windkraft:	Nein
Geothermie/Umweltwärme:	Nein
Biomasse:	Nein
Solarpotenzial:	Ja
Sommerlicher Wärmeschutz:	Ja
Anlagen zur Kühlung:	Nein
Lüftungsanlage:	Nein
Digitale smarte Messtechnik:	Nein
Smarte Haussteuerung:	Nein
Energiemanagementsystem:	Nein
E-Mobilitätsinfrastruktur:	Nein
Barrierefreiheit:	nicht gegeben

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

### Marktverhältnisse

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

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

### Wohnimmobilienmarkt (allgemein)

Im dritten Quartal 2024 zeigte der deutsche Immobilienmarkt Anzeichen einer weitergehenden Stabilisierung. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 1,0 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 177,3 Punkte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sank der Index um 1,0 %. Die Preise von Wohnimmobilien erhöhten sich um 1,1 % gegenüber dem direkten Vorquartal, gegenüber dem dritten Quartal 2023 fielen sie allerdings noch leicht um 0,2 %. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich um 0,8 % gegenüber dem Vorquartal. Bei Mehrfamilienhäusern stiegen die Kapitalwerte um 1,3 % im Vergleich zum zweiten Quartal 2024. Die Neuvertragsmieten zogen im selben Zeitraum um 0,7 % an, während der Index der Liegenschaftszinsen um 0,6 % sank.

Auch in den Top-7 Städten Deutschlands verstetigten sich die Anzeichen einer Marktberuhigung. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete der Index für die sieben größten Städte Deutschlands einen leichten Rückgang um 0,1 %, während er im Vergleich zum Vorquartal um 1,1 % anstieg. Die Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten stiegen im dritten Quartal weiterhin kräftig an, mit einem Anstieg von 4,6 % im Jahresvergleich. Diese Entwicklung ist Ausdruck der starken Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in den Städten mit begrenztem Angebot an Wohnraum. Besonders hohe Anstiege bei den Neuvertragsmieten wurden in Berlin und Frankfurt am Main verzeichnet.

Preisveränderung gegenüber Vorjahresquartal: selbst genutztes Wohneigentum -0,6 % und Mehrfamilienhäuser 0,2 %.

Quelle: vdpResearch, 11.11.2024

### Lokale Marktentwicklung

Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 für die Region Südhessen wurden im Jahr 2023 insgesamt 2.856 Verkaufsfälle im Landkreis Offenbach registriert. Dies stellt einen Rückgang von etwa 20 % im Vergleich zum Vorjahr dar, in dem 3.490 Transaktionen verzeichnet wurden. Der Geldumsatz im Landkreis verringerte sich im selben Zeitraum um rund 15 % im Vergleich zum Vorjahr (2022: 1.415 Mio. EUR; 2023: 1.227 Mio. EUR).

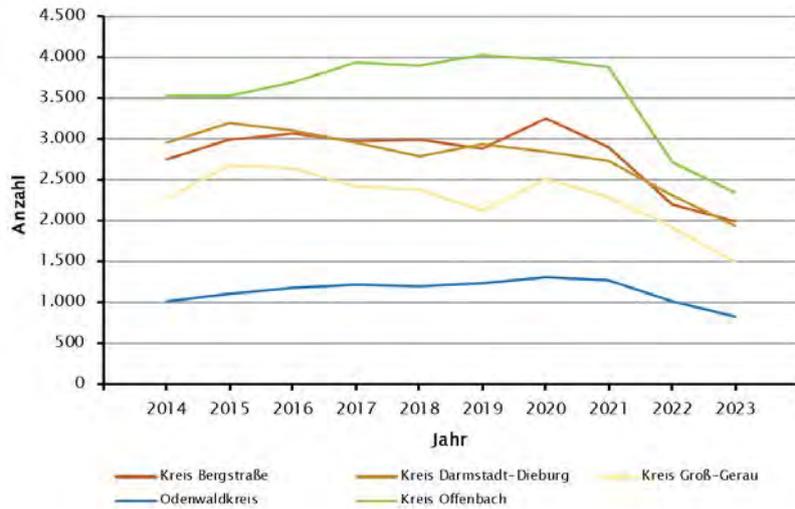


Abb. 1: Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr  
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen, S. 25

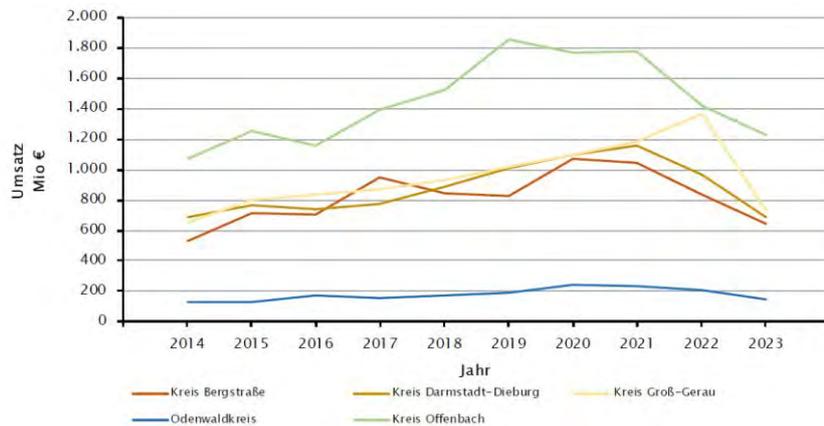


Abb. 2: Übersicht über den Geldumsatz pro Jahr  
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen, S. 28

### Vergleichspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser in Rödermark

- Laut dem aktuellen **Immobilienmarktbericht** bewegen sich die Vergleichspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser in Rödermark zwischen 350.000 und 990.000 €, wobei der Durchschnittswert bei 599.000 € liegt. (Datengrund: Ø BRW 550 €/m<sup>2</sup>, Ø Grundstücksgröße 544 m<sup>2</sup>, Ø 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø Baujahr 1978)
- In der Datenbank von **vdp Research** wird für den Landkreis Offenbach eine Preisspanne von 4.090 bis 5.980 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen, abhängig von Lage und Zustand der Immobilien. Für Objekte in mittlerer Lage und mittlerer Ausstattung liegt der Preis hier bei etwa 4.505 €/m<sup>2</sup>. (Datengrundlage: GFZ: 0,6; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)
- Gemäß dem **Immobilien-Kompass der Zeitschrift Capital** variieren die Vergleichspreise in Rödermark (Ober-Rodern) ebenfalls je nach Lage und Ausstattung und bewegen sich in einer Spanne von 2.200 bis 6.050 €/m<sup>2</sup>, mit einem Durchschnittswert von 3.390 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. (Preishistorie der letzten 3 Jahre)
- Entsprechend dem **Immobilien-Preis-Kalkulator** Hessen des zuständigen Gutachterausschusses wird der durchschnittliche Wert der zu bewertenden Liegenschaft auf etwa 440.000 EUR bei einfacher Ausstattung bzw. auf etwa 540.000 EUR bei mittlerer Ausstattung geschätzt.

*\*Die Immobilienpreiskalkulation dient der Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standardimmobilie und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes bieten. Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Das ermittelte Preisniveau der Immobilie ist unverbindlich. Es bezieht sich auf die Eingabedaten des Antragstellers.*

*\*Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis, wie Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung sowie Ursprungsbaujahr, berücksichtigt.*

### **Wichtig:**

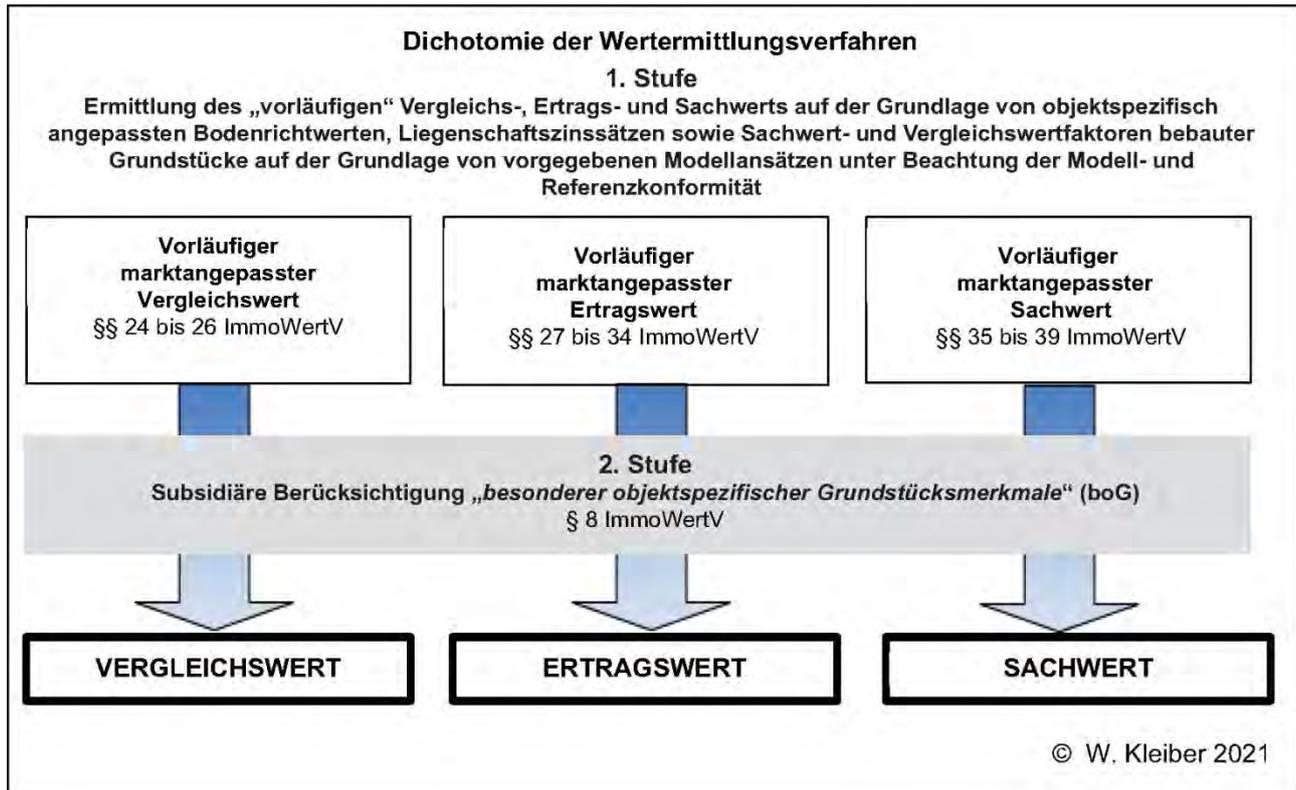
Die aktuellen Marktberichte spiegeln die Marktentwicklung im Jahr 2024/25 nur eingeschränkt wider, da sich die Marktgrundlagen im Berichtszeitraum in bislang ungekanntem Tempo und Ausmaß verändert haben. Es bestehen erhebliche Diskrepanzen zu den volatilen Marktbedingungen im Jahr 2024/25. Ein Preisrückgang im Wohnimmobilienmarkt von 10 % bis 30 % gegenüber dem Jahr 2023 erscheint wahrscheinlich, auch wenn dies nicht durch die derzeitige Datenlage belegt werden kann. Während die Neubautätigkeit abnimmt, bleibt der Vermietungsmarkt stabil. Die Leerstände sind gering und die Mieten tendieren weiterhin zu einem Anstieg.

### Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser in Rödermark

- Nach eigener Internetrecherche auf Immobilienscout bewegen sich die derzeitigen Angebotspreise in Rödermark, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 3.125 bis 3.740 €/m<sup>2</sup> WFL. Vereinzelt sind auch Angebotspreise mit 4.665 und 5.000 €/m<sup>2</sup> WFL vorhanden. (6 Vergleichsdaten, Radius 3 km um Rödermark, Wohnfläche von 100 bis 150 m<sup>2</sup>, Angebotspreise von 375.000 bis 725.000 €)

## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

## Wertbestimmendes Verfahren

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück samt seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Erhebungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks erzielbar wäre, ohne außergewöhnliche oder persönliche Einflüsse. Die Ermittlung basiert auf den allgemeinen Marktverhältnissen und dem Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, der mit dem Qualitätsstichtag übereinstimmt, sofern keine abweichenden rechtlichen oder sonstigen Gründe bestehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen drei Verfahren zur Verfügung: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geltenden Gepflogenheiten und den im Einzelfall verfügbaren Vergleichsdaten. Der Sachverständige ist grundsätzlich frei in der Auswahl des Verfahrens, muss jedoch die allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre beachten und die Wahl des Verfahrens entsprechend begründen.

## Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert kann in der Regel nicht direkt aus den verbleibenden Kaufpreisen abgeleitet werden, da die zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke in ihren qualitativen Merkmalen nicht vollständig mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Zudem beziehen sich die Kaufpreise auf einen von dem Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren hier grundsätzlich nicht anwendbar.

## Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist für Objekte dieser Art nicht geeignet, da der Fokus der Wertbetrachtung nicht auf der Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals liegt.

## Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken dieser Art ist das Sachwertverfahren in der Regel das maßgebliche Verfahren, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren beruht auf der Bewertung technischer Merkmale und ermittelt den Sachwert als Summe aus Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, besondere Betriebsanlagen, bauliche Außenanlagen) und dem Wert sonstiger Anlagen.

**=Der daraus resultierende Sachwert wird, unter Berücksichtigung von Rundungsaspekten, zum Verkehrswert abgeleitet. Ein ergänzendes Verfahren wird nicht durchgeführt, da kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.**

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

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

### Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 52/50	307	705,00					Ja	216.435

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

**BODENWERT (gesamt)**

**216.435**

Richtwertanpassung  
zu 1 Flurstück 52/50

Bodenrichtwert: 675,00 €/m<sup>2</sup>  
Quelle: BORIS Hessen / Stand: 01.01.2024  
+ 5,00% = 33,75 €/m<sup>2</sup> (Lage)  
= 708,75 €/m<sup>2</sup>

## Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

### Bodenwertermittlung

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

### Grundlage

Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage

**Der Bodenrichtwert wird anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien bestimmt:**

<b>Gemeinde</b>	Rödermark
<b>Gemarkunh</b>	Ober-Roden
<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Zonaler Bodenrichtwert</b>	<b>675 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Richtwertnummer</b>	7490004
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Fläche des Grundstücks</b>	keine Angaben
<b>Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)</b>	keine Angaben

### Marktkonformer Bodenwert

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

### Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

### Art der Nutzung

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

### Lage

Im Vergleich zu den anderen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer Sackgasse bzw. an einer Anliegerstraße, die als verkehrsberuhigte Seitenstraße klassifiziert wird. Im Gegensatz dazu liegen andere Grundstücke teilweise an Hauptstraßen, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen. Aufgrund dieser Unterschiede in der Verkehrsanbindung wird der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks um +5 % angepasst.

### Grundstückszuschnitt

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

### Topografie

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

### **Grundstücksgröße**

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

### **Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung**

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

### **Baulandreserve**

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

### **Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

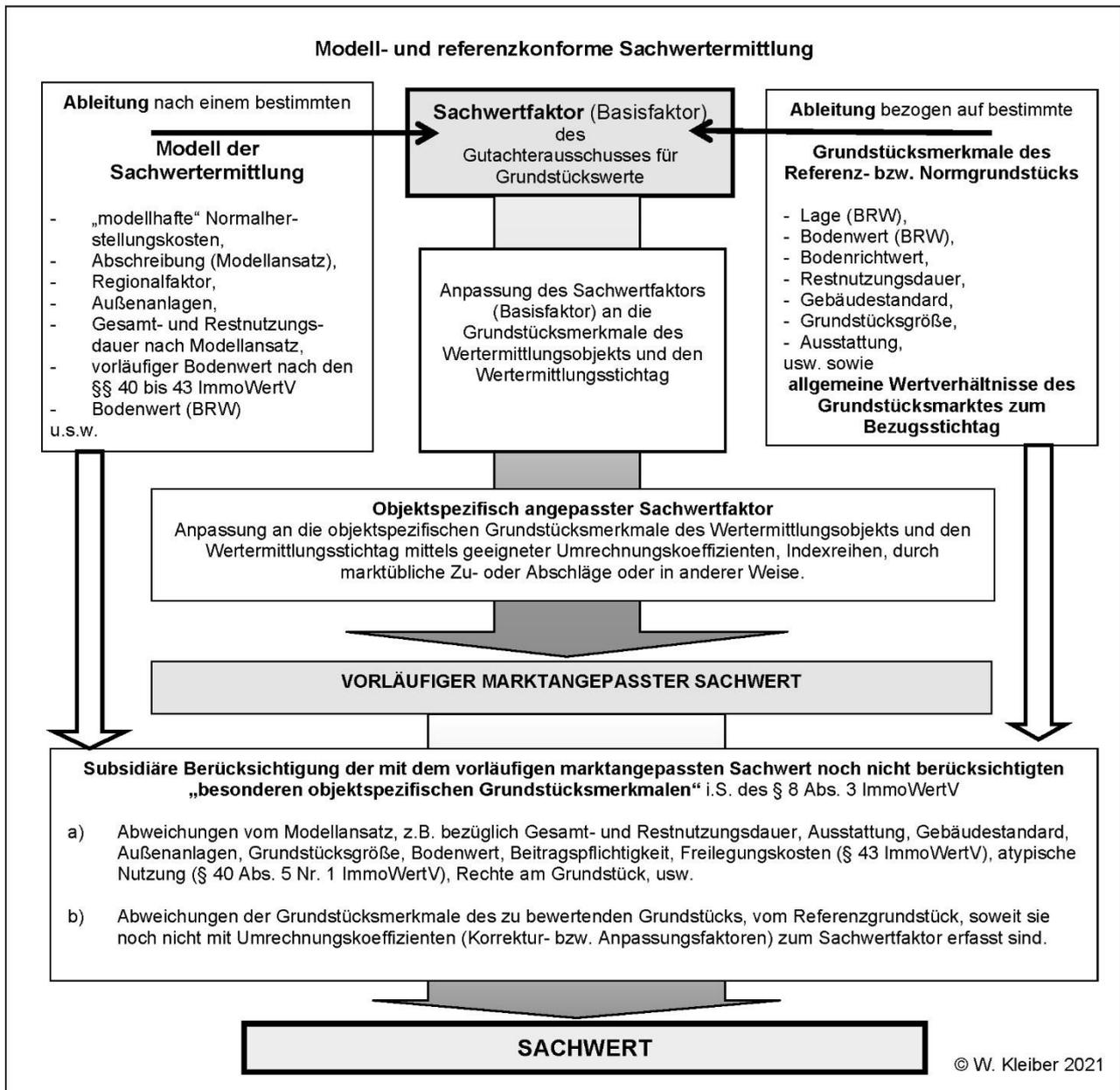
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. In der Zeit zwischen diesem Stichtag und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze,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

### **Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Lage des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zu anderen Grundstücken innerhalb der Richtwertzone wird der angepasste Bodenrichtwert von 705 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet und so angesetzt.

## 8. Ermittlung des Sachwertes

### Methodik der Sachwertermittlung



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

## Sachwertermittlung

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

### Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Grundstücksteilfl. Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre	Jahre	Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	EFH	1	1979	70	45	208,80 m² BGF	1.364	17,00	Linear	35,72	214.193
2	Garage	1	1979	70	45	1,00 Stk.	8.000	17,00	Linear	35,72	6.016
3	Pkw-Außenstellplatz	1	1979	70	45	1,00 Stk.	1.500	17,00	Linear	35,72	1.128

Σ 221.337

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>		<b>221.337 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	11.066 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>232.403 €</b>
+ Bodenwert		216.435 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>448.838 €</b>

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

vorläufiger Sachwert		448.838 €
± Marktanpassung	20,00 %	89.767 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>538.605 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Reparatur-/Modernisierungstau		75.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>463.605 €</b>

## Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.13 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,09

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	166,98
Dach			1,0			15	108,90
Fenster und Außentüren			1,0			11	79,86
Innenwände und -türen			1,0			11	79,86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	79,86
Fußböden			1,0			5	36,30
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	65,34
Heizung				1,0		9	78,84
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	43,56
Kostenkennwert für Stufe (€/m <sup>2</sup> BGF)	568	632	726	876	1.098		Σ 739

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

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

tabellarische NHK:	739 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	739 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.364 €/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

## Berechnung der Brutto-Grundfläche

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

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
1 KG	1,00	11,62	5,99		69,60	69,60
1 EG	1,00	11,62	5,99		69,60	69,60
1 OG	1,00	11,62	5,99		69,60	69,60
Summe EFH						208,80

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**208,80 m<sup>2</sup>**

## Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

### Volumen / Flächen (Bauwert)

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

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

<b>WFL</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>NUF</b>	36 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	158 m <sup>2</sup>
<b>BGF</b>	209 m <sup>2</sup>
<b>NFF</b>	0,76

### Herstellungskosten

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

Die Garage wurde mit einem pauschalen Kostenkennwert von 8.000 EUR und der Pkw-Außenstellplatz mit einem pauschalen Kostenkennwert von 1.500 EUR in Ansatz gebracht.

### Ausstattungsstandard

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

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

### Baupreisindex

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

### Baunebenkosten (BNK)

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) einschließlich der Baunebenkosten angegeben und beinhalten die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die

objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat ausgewiesen.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

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

Die Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

### **Alterswertminderung**

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

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

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf 45 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen (Garage und Stellplatz) teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

*Hinweis: Bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer wird unter der Annahme verfahren, dass der im Folgenden beschriebene Reparatur-/Modernisierungsstau bereits behoben wurde. Zur Kompensation dieser Annahme werden im weiteren Schritt die theoretisch anfallenden Kosten für die Beseitigung des Reparatur-/Modernisierungstaus abgezogen.*

### **Außenanlagen**

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

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

### Regionalfaktor NHK

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

### Sachwert (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte veröffentlicht für das Marktsegment des Bewertungsobjektes folgende Sachwertfaktoren:

#### Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	ab 700 €/m <sup>2</sup>
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---
300.000	1,05	1,16	1,31	1,42	1,48	1,44	1,39	1,27
350.000	1,03	1,11	1,25	1,33	1,37	1,36	1,31	1,22
400.000	1,00	1,08	1,19	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18
450.000	0,98	1,05	1,15	1,19	1,20	1,22	1,19	1,15
500.000	0,97	1,02	1,11	1,14	1,14	1,17	1,14	1,12
550.000	0,95	0,99	1,07	1,09	1,09	1,12	1,10	1,09
600.000	0,94	0,97	1,04	1,05	1,04	1,08	1,06	1,07
650.000	0,93	0,95	1,01	1,02	1,00	1,05	1,03	1,05
700.000	0,92	0,93	0,99	0,98	0,96	1,02	1,00	1,03
750.000	---	0,92	0,97	0,95	0,93	0,99	0,97	1,01
800.000	---	---	0,95	0,93	0,90	0,96	0,95	0,99
850.000	---	---	---	---	---	0,94	0,93	0,98
900.000	---	---	---	---	---	---	0,91	0,97

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 116

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie **der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag** wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Sachwertfaktor von 20,00 % angesetzt.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden / Baumängel<sup>2</sup>**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) unterscheiden sich von allgemeinen Grundstücksmerkmalen dadurch, dass sie „in Art und Umfang erheblich vom Üblichen auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt oder von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen“ (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Häufige boG's umfassen besondere Ertragsverhältnisse sowie Baumängel und Bauschäden, die in der Regel durch marktgerechte Wertabschläge berücksichtigt werden.

Baumängel entstehen während der Bauzeit, während Bauschäden (z. B. Reparaturstaus) durch Nutzung oder unterlassene Instandhaltung während der Nutzungsphase auftreten. Bauschäden umfassen den Aufwand, der über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinausgeht.

Obwohl die Ermittlung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden nach den Kosten für deren Beseitigung eine anerkannte Methode ist, dürfen diese Kosten nicht direkt mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Entscheidend ist, wie sich Baumängel und Bauschäden auf den Marktwert auswirken, wobei nur solche Mängel berücksichtigt werden, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen.

Bei älteren Gebäuden, die trotz Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus voll nutzbar sind, haben Baumängel in der Regel nur eine geringfügige Auswirkung auf den Verkehrswert, der um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten gemindert wird. Ein leichter Instandhaltungstau hat bei älteren Gebäuden keine nennenswerte Wertminderung zur Folge. Nur ein erheblicher Instandsetzungsstau beeinflusst den Verkehrswert, jedoch nicht in voller Höhe der Beseitigungskosten.

Der angemessene Verfahrensweg zur Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden muss unter Berücksichtigung des Einzelfalls, der Marktbedingungen und des wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers nach sachverständigem Ermessen bestimmt werden. Soweit augenscheinlich feststellbar, besteht ein Reparatur-/Modernisierungstau (Instandhaltungstau) für nachfolgende Gewerke:

- Fassade,
- Fenster (vereinzelt defekte Fensterisolierung),
- Rissbildung an der Innenwand im OG,
- Wand-, Boden- und Deckenbeläge,
- Sanitärräume,
- Balkongeländer im OG,
- veraltete Elektro- und Wasserleitungen,
- teilweise Feuchteschäden sowie leichte Schimmelbildung im OG.

---

<sup>2</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

### Verfahrensweg

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand dadurch berücksichtigt, dass zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser vorläufige, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung im zweiten Schritt nachträglich in Abzug gebracht wird.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei kann auf absolute Kostenkennwerte oder auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten zurückgegriffen werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus den Gründen der Systemkonformität der Heranziehung von Prozentsätzen der Gebäudeherstellungskosten (prozentuale Wertanteile) der Vorzug zu geben.

Diese werden wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	344.335 €
geschätzter Mangel	33,89 %
Alterswertminderung	35,72 %
alterswertgeminderte Kosten	75.000 €

Die zur Behebung der o. g. Maßnahmen erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschlag wird in marktgerechter Höhe mit 75.000 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

## 9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		<b>Marktwert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	216.435
	Sachwert	463.605
<hr/>		
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>460.000</b>
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	€/m <sup>2</sup> WNFI.	3.770
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	122m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	122m <sup>2</sup>

---

**Wertermittlung** für das Grundstück Am Kreuz 20  
63322 Rödermark

**Wertermittlungsstichtag** 07.02.2025

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

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

**460.000 €**

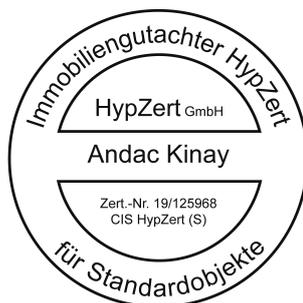
Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

**Anmerkungen**

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

Babenhhausen, 10.02.2025

Andac Kinay



## 10. Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

Straßenansicht:



Straßenansicht:



Straßenansicht:



Straßenansicht:



rückseitige Ansicht:



rückseitige Ansicht:



Terrasse - Garten:



Außenfläche:



Garten:



Kelleraußentreppe:



## Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Abkürzungsverzeichnis

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

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

## Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

### Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

## Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sachwertermittlung

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

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

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

## Ertragswertermittlung

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

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind. Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

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

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

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

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

## Vergleichswertermittlung

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

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

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

**Flurkarte, Ansichten, Grundrisspläne & Flächenberechnungen**

**HESSEN**

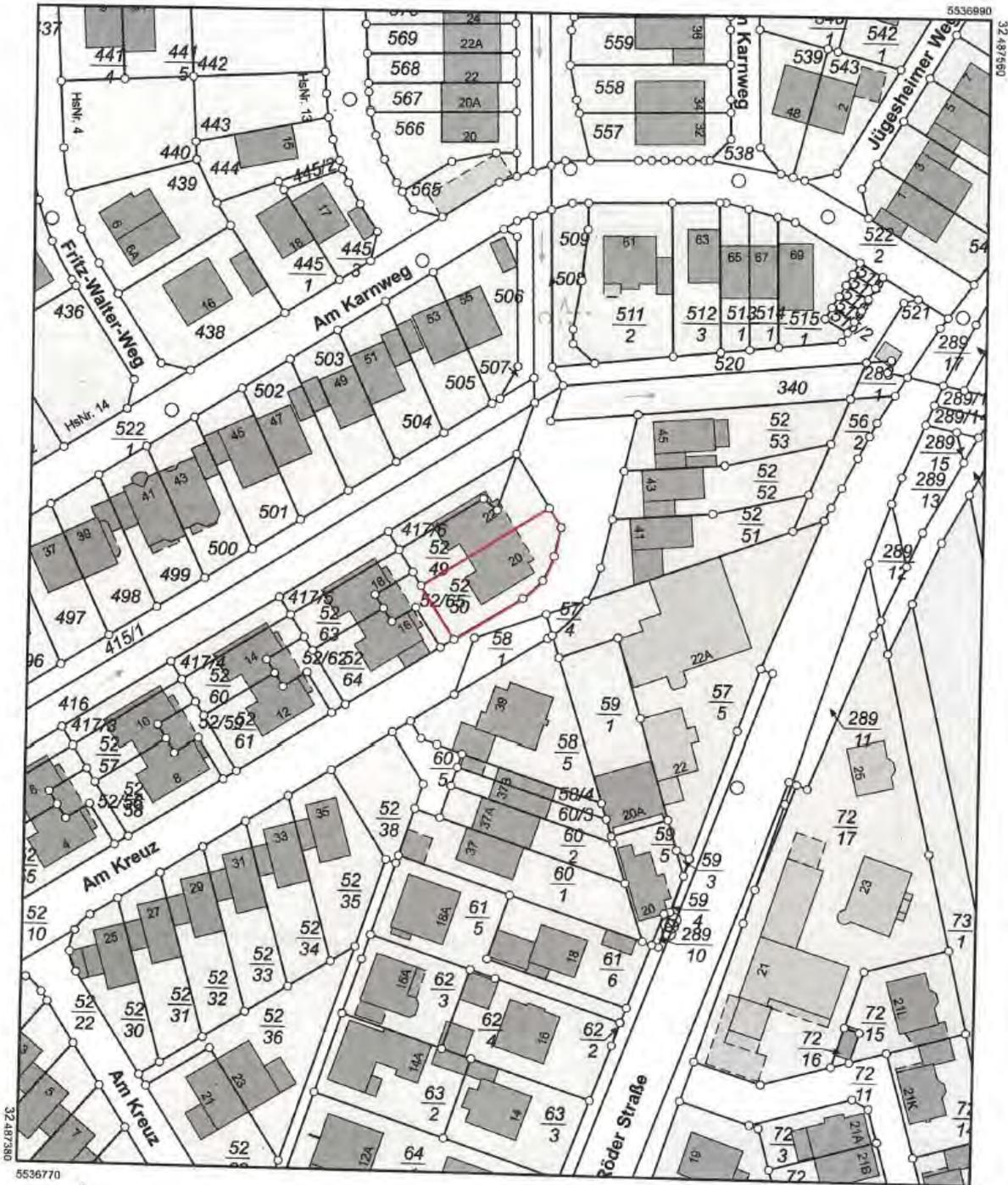


**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 14.08.2023  
Antrag: 202135929-1  
AZ: 5571/21

Flurstück: 52/50  
Flur: 15  
Gemarkung: Ober-Roden  
Gemeinde: Rödermark  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.





Genehmigt durch

Bauschein Nr. 4405/19

KREIS OFFENBACH  
DER KREISAUSSCHUSS

BAUAMT

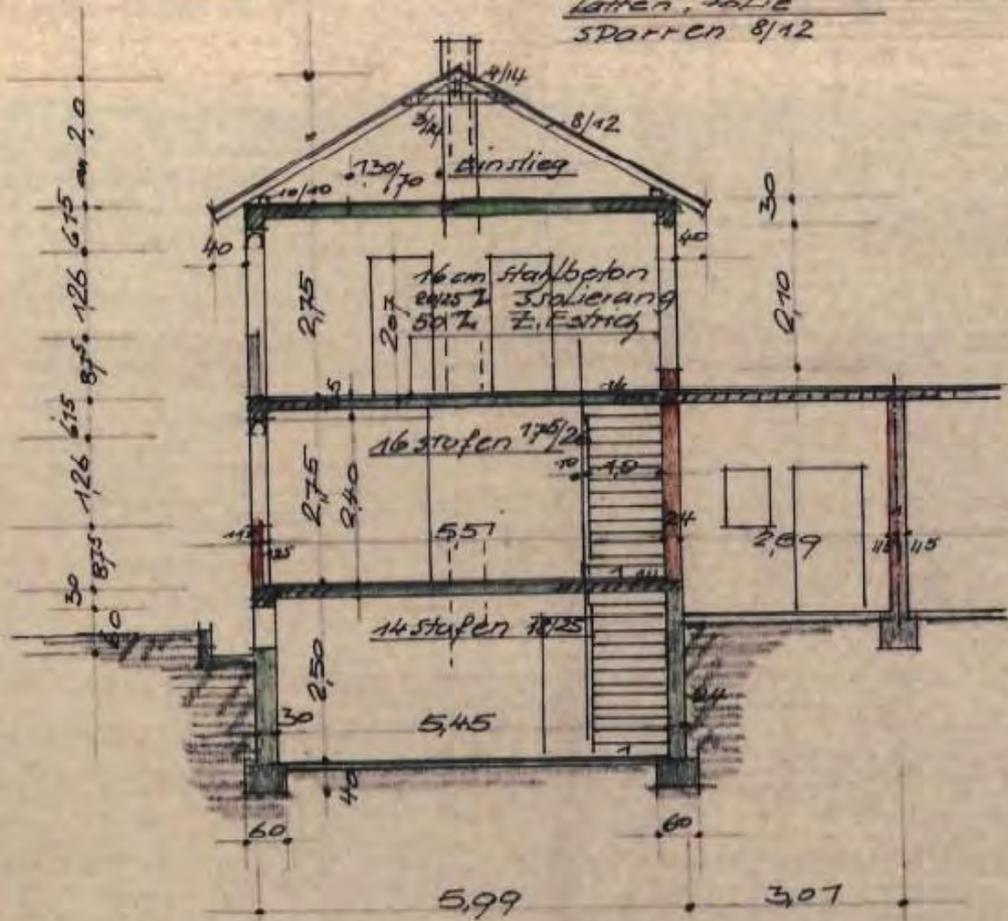
Baubaufsicht

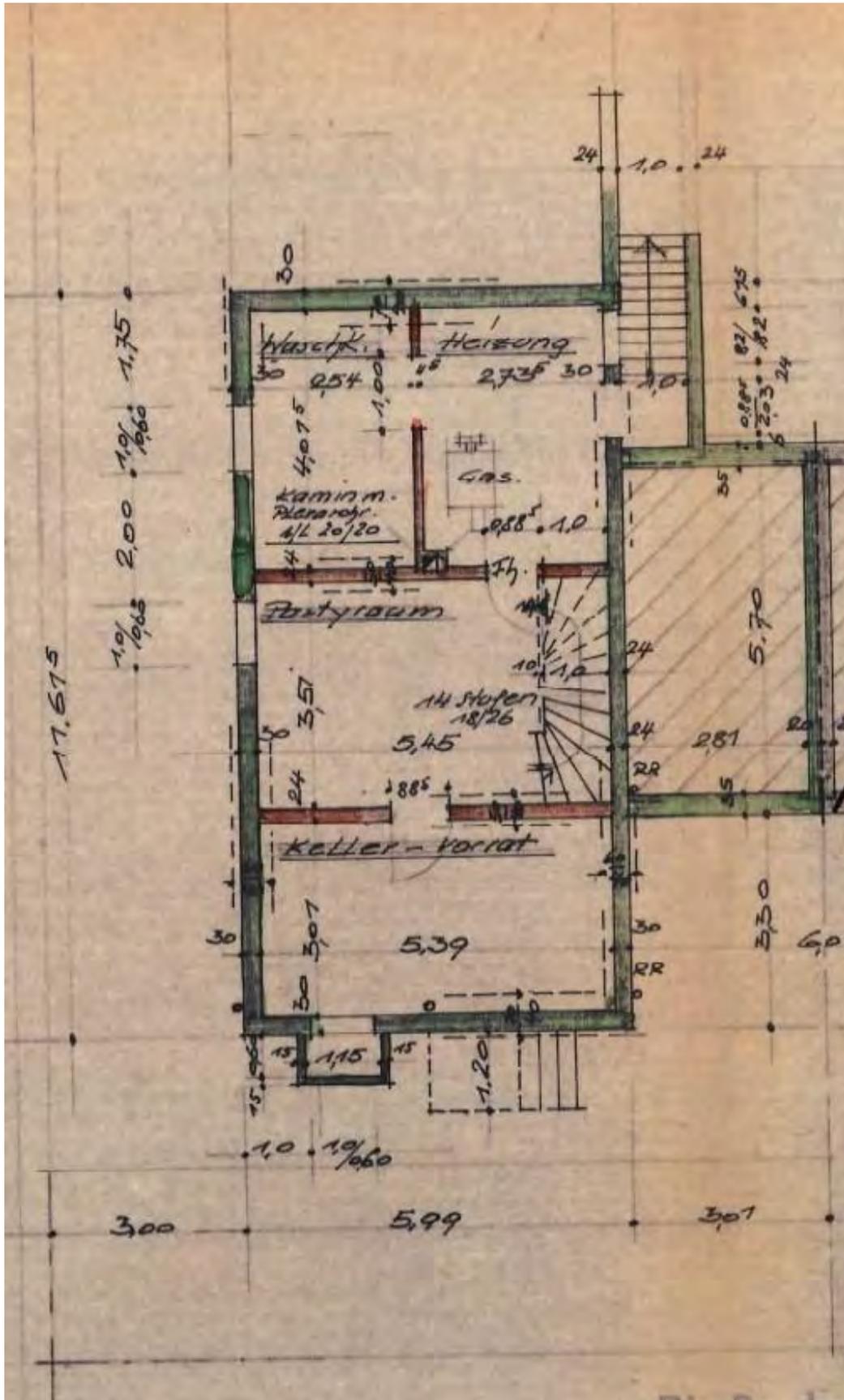
Im Auftrag

QUERSCHNITT B-B  
Haus links

Die Vorschriften über Wärme- und Schallschutz §§ 20-21 HBO, DIN 4108 und 4109 sowie der Wärmeschutzverordnung sind zu beachten.

Dachpfannen  
latten, Talle  
SPARREN 8/12





Keller





Berechnung des Kubikmeter umbauten Raumes gemäß DIN 277.

a) Wohnhaus: bebaute Fläche  $5,99 \times 11,61^5 = 69,57 \text{ qm}$

b) Garage : bebaute Fläche  $3,00^5 \times 5,75 = 17,28 \text{ "}$

c) Geschosshöhen:

Kellergeschoß  $2,50 + 0,12 = 2,62 \text{ m}$

Erdgeschoß ~~2,75~~  $= 2,75 \text{ m}$

Obergeschoß  $= 2,75 \text{ m}$

Dachboden  $1,90 \times 1/2 = 0,95 \text{ m}$

---

$9,07 \text{ m}$

somit  $69,57 \times 9,07 = 631,00 \text{ cbm}$

Garage  $17,28 \times 3,50 = 60,50 \text{ cbm}$

Wohnraumberechnung nach DIN 283.

Erdgeschoß:

Wohnraum	5,51 x 4,01 <sup>5</sup>	=	22,12 qm	
abzügl. Kaminvorlage	0,50 x 0,24	=	0,12 "	
			<u>22,00 "</u>	
Essraum	4,41 x 3,51	=	15,50 "	
Küche	2,51 x 3,01	=	7,56 "	
Garderobe	2,88 <sup>5</sup> x 1,29 <sup>5</sup>	=	3,74 "	
Windfang	1,47 x 1,60	=	2,35 "	
WC	1,30 x 1,60	=	2,08 "	
Terrasse	5,50 x 2,50x1/4		<u>3,43 "</u>	
			56,66 qm	
abzügl. 3% Putz			<u>1,66 "</u>	55,00 qm

Obergeschoß:

Kinderzimmer 1	2,79 <sup>5</sup> x 4,13 <sup>5</sup>	=	11,55 qm	
abzügl. Kaminvorlage	0,50 x 0,36	=	0,18 "	
			<u>11,37 qm</u>	
Kinderzimmer 2	2,60 x 4,13 <sup>5</sup>	=	10,75 "	
Elternschlafzimmer	3,13 <sup>5</sup> x 5,25	=	16,59 "	
Bad	2,26 x 3,01	=	6,08 "	
Flur	4,31 x 1,40	=	6,03 "	
"	1,16 x 2,13 <sup>5</sup>	=	2,48 "	
Balkon	5,79 x 1,20x1/4		<u>1,44 "</u>	
			54,74 qm	
abzügl. 3% Putz			<u>1,64 "</u>	53,10 qm

+ Partyraum Kellergeschoß	4,19 x 3,51		14,11 qm	
abzügl. 3% Putz			<u>0,41 "</u>	13,70 qm

Wohnfläche gesamt :

121, 80 qm

=====

Die Bauherrin :

Deutscher Bauverein  
 60372 Frankfurt/M.  
 14. 11. 1978

Der Architekt. :

ARCHITEKT GEORG GOTTA  
 FRANKFURT/M., MARQUARDSTR. 21  
 TELEFON 78 26 51

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