

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000007

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63322 Rödermark
Straße	Schillerstr. 19 B - ETW Nr. B5
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Langen (Hessen)
Aktenzeichen	7 K 23/25
Gutachter/in	Andac Kinay
Wertermittlungsstichtag	03.03.2026
Qualitätsstichtag	03.03.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

155.000 €

19,2-fache Jahresrohertrag
3.020 €/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 56 Seiten mit 75556 Zeichen (85035 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Der Bewertungsgegenstand betrifft einen Miteigentumsanteil von 27/1.000 an einem 1.867 m² großen Grundstück in Rödermark (Landkreis Offenbach), Ortsteil Urberach. Die Lage innerhalb des Stadtteils ist als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten. Es ist mit einem Mehrfamilienhauskomplex bebaut, das aus insgesamt 29 Eigentumswohnungen (15 WE im Haus A und 14 WE im Haus B) besteht. Das Baujahr wird gemäß dem vorgelegten Exposé mit 1962 angegeben. Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 51,29 m² (entsprechend der Berechnung von 1000 Hands). Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und wird als ETW Nr. B5 geführt. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer Diele, einer Küche sowie einem Bad und Balkon. Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 22. Das Gemeinschaftseigentum zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand, während die Grundrissgestaltung der Wohnung als zweckmäßig zu beurteilen ist.

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

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

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

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

Mitgliedschaften / Zertifizierungen



Ergebnisplausibilisierung

Gemäß Grundstücksmarktbericht beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen in Rödermark rd. 3.210 €/m² (Spanne 1.980 bis 4.280 €/m²). Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine durchschnittlich ausgestattete Wohnung. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. Bezogen auf den ermittelten Marktwert von rd. 155.000 € ergibt sich ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.020 €/m². Aufgrund der Lage, der Größe, des vorgefundenen Unterhaltungszustandes 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
- Grundstückseigene Stellplätze

Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

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 (durchschnittlich)

Nachfrage und Angebot befinden sich, in Bezug auf Objektart und Lage, dauerhaft in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Vermietbarkeit wird daher als durchschnittlich eingestuft.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit (durchschnittlich)

Nachfrage und Angebot befinden sich, in Bezug auf Objektart und Lage, in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Verkäuflichkeit wird daher als durchschnittlich 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 vorhanden.

Zubehör

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

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.

Hausschwamm

Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Baubehördliche Beschränkungen

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

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	34.020
	Ertragswert	155.077
Marktwert		155.000
Ableitung vom Ertragswert		
Vergleichsparameter	€/m ² WNfl.	3,020
	x-fache Jahresmiete	19,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	5,20%
	Nettorendite (ReE/x)	4,23%
Mietfläche	Wohnfläche	51,29m ²
	Nutzfläche	
	Σ	51,29m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	8.053
	Jahresreinertrag	6.558
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	3,25%
	Gewerbe	
	i.D.	3,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	18,56%
	Gewerbe	
	i.D.	18,56%

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	11
	Lagebeschreibung	11
	Grundstücksbeschreibung	13
	Gebäudebeschreibung	16
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	20
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	24
7.	Ermittlung des Bodenwertes	26
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	26
	Bodenwertermittlung.....	26
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	27
8.	Ermittlung des Ertragswertes	29
	Methodik der Ertragswertermittlung	29
	Ertragswertermittlung	30
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	32
9.	Ermittlung des Vergleichswertes	35
	Vergleichswertermittlung	35
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	37
11.	Anlagenverzeichnis	39
	Fotodokumentation.....	39
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	44
	Abkürzungsverzeichnis	45
	Literaturverzeichnis	47
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	48
	Grundrissplan	53

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

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

Sachverhaltsfeststellungen	<p>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.</p>
-----------------------------------	---

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

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

Beschreibungen	<p>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.</p>
-----------------------	--

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: 03.03.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Mit Schreiben vom 13.11.2025 wurden die Parteien zum ersten Ortstermin geladen. Zu diesem Termin am 01.12.2025 erschien keine der Parteien, sodass eine Besichtigung des Bewertungsobjekts lediglich von außen erfolgen konnte. Die Innenbesichtigung wurde am 03.03.2026 durch den Sachverständigen in Begleitung der Maklerin nachgeholt. Dabei erfolgte eine umfassende Inspektion des Objekts sowohl von innen als auch von außen. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen angefertigt und Fotos zum Istzustand aufgenommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks basieren ausschließlich auf den vorliegenden und eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht durchgeführt und sind nicht Teil dieses Gutachtens. Die Feststellungen des Sachverständigen beruhen ausschließlich auf der Inaugenscheinnahme. Es wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten wurden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	17.11.2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	vorhanden	08.12.2025
Bebauungsplan Nr. B4.1	vorhanden	11.05.1979
Exposé Makler	vorhanden	undatiert
Flurkarte	vorhanden	11.12.2025
Flächenberechnung + Grundriss (1000 Hands)	vorhanden	02.12.2025
Grundbuchblatt Nr. 6759	vorhanden	28.07.2025
Grundrisspläne (Aufteilungsplan)	vorhanden	15.12.1992
Kaufvertrag	vorhanden	12.07.2022
Teilungserklärung	vorhanden	31.05.1994

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 28.07.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	6759	1	Urberach	B5	8	179/2	27	1.000	50,40

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 50,40 m²
davon zu bewerten: **50,40 m²**

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

27/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 179/5, verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. OG gelegenen Räumen des Hauses B nebst Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Das Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 22 ist von Blatt 6751 auf Blatt 6759 übertragen. Somit besteht Sondernutzungsrecht an dem o. g. KFZ_Stellplatz.

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand des Grundrissplans nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen überein. Der Miteigentumsanteil im Grundbuch stimmt mit den Angaben der Teilungserklärung überein.

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 €
6759	4	1	179/2	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk		

Grundbuch Abteilung II

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchblatt ist nachfolgende Eintragung vorhanden:

Laufende Nr. der Eintragung 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 24.07.2025.

Wertung

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

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

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage (Gut)

Geografische Zuordnung

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

Überregionale Verkehrsanbindung

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

Strukturdaten für Rödermark

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

(Quelle: IHK Offenbach am Main 2024/25)

Mikrolage (Durchschnittlich)

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 ca. 3 km westlich des Stadtzentrums von Rödermark im Ortsteil Urberach. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Mühlengrund in die nach Westen abzweigende Schillerstraße.

Objektumfeld

Die unmittelbare Umgebung ist vorwiegend durch eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Vollgeschossen geprägt. Ergänzend dazu finden sich in der näheren Umgebung einzelne gewerblich genutzte Objekte, insbesondere gastronomische Betriebe sowie ein Kiosk. Im weiter gefassten Umfeld besteht die Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise.

Umwelteinflüsse

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

Straßenart / Verkehr

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 in Urberach liegt rd. 550 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Durch die Bundesstraße 45 und 486 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 durchschnittlichen Wohnstandort, im gewachsenen Umfeld, mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.

Grundstücksbeschreibung

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßig Zuschnitt. An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist der Zuschnitt 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 eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

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 17.11.2025 sind folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Baulastenblatt-Nr. 12251

Inhalt (1):

Die Flurstücke 179/3, 179/5, 180/4, 180/5, 180/8 und 180/9 werden öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück beurteilt.

Wertung:

Eine Vereinigungsbaulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, mehrere benachbarte Grundstücke baurechtlich so zu behandeln, als wären sie ein einziges Grundstück. Dadurch können beispielsweise Abstandsflächen gemeinsam genutzt oder bestimmte Bauvorhaben überhaupt erst ermöglicht werden. Die betroffenen Grundstücke werden rechtlich „vereinigt“, ohne dass sie im Grundbuch tatsächlich zusammengeführt werden. Diese Baulast ist dauerhaft und bindet auch zukünftige Eigentümer.

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

Inhalt (2):

Im Falle der erstmaligen oder weiteren Bebauung des Flurstücks 179/5 ist aus Gründen des Brandschutzes von der baulichen Anlage des Flurstücks 180/4 und 9 ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Inhalt (3):

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 179/5 verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Teilfläche für 2 Stellplätze einschließlich der ungehinderten Zufahrt zugunsten des Flurstücks 180/4 zur Verfügung zu stellen.

Wertung:

Für Eigentumswohnungen ergeben sich aus den Eintragungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragungen werden als nicht wertrelevant eingestuft.

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 11.12.2025 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 11.12.2025) 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 Nr. B 4.1 vom 11.05.1979 „Seewald, 1. Änderung„

Plangebiet N:

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,90
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,30
Bauweise	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	IV
Dachneigung	0 bis 30°

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. 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

Gemeinschaftseigentum

Gebäude (Mehrfamilienhaus)

Das betreffende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhauskomplex bebaut, das aus insgesamt 29 Eigentumswohnungen (15 WE im Haus A und 14 WE im Haus B) besteht. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über vier Vollgeschosse nebst ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Bewertungsgrundstück sind oberirdische Stellplätze vorhanden.

Nutzungsart und Bauweise

Das Objekt zeichnet sich durch eine reine Wohnnutzung aus und weist eine mehrgeschossige Bauweise unter Satteldach auf.

Baujahr

Das Baujahr wird gemäß dem vorgelegten Exposé mit 1962 angegeben.

Belichtung und Belüftung

Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Instandsetzungsmaßnahmen

Der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

Modernisierung

Eine Modernisierung i. S. des § 555b BGB, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Bauschäden und Baumängel

Im Innenbereich konnten keine offensichtlich erkennbaren baulichen Schäden festgestellt werden. Hingegen wurden Mängel an der Fassade identifiziert.

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden soweit zerstörungsfrei erkennbar

Wirtschaftliche Wertminderungen

Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen vorhanden bzw. erkennbar.

Energetische Qualität / Energieausweis

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt hohe Anforderungen an die energetische Qualität sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, für das verschiedene Vorschriften zu berücksichtigen sind. Dazu zählen unter anderem:

1. Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, beispielsweise hinsichtlich der Wärmedurchgangskoeffizienten.
2. Die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 installiert oder älter als 30 Jahre sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
3. Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich außerhalb beheizter Räume befinden, müssen gedämmt werden.
4. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume sind so zu dämmen, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der genannten Vorschriften existieren Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine umfassende Analyse der energetischen Anforderungen sowie der entsprechenden Ausnahmen und Sonderregelungen, einschließlich der daraus resultierenden Kosten, kann nur durch einen spezialisierten Fachmann erfolgen. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine solche Analyse jedoch nicht möglich.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude erfüllt offensichtlich nicht die aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens wertrelevant ist, wird die übliche Energieeffizienz in diesem Zusammenhang angemessen berücksichtigt.

Beurteilung Objektqualität (*leicht unterdurchschnittlich*)

Augenscheinlich und nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Objekt im Vergleich zu ähnlichen Bauwerken, die hinsichtlich Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie Baujahr betrachtet werden, in einem baujahrestypisch leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

Konstruktion

-Umfassungswände:	Massivbauweise
-Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
-Innenwände:	Massivbauweise
-Erdgeschossdecke:	Stahlbetondecke
-Obergeschossdecken:	Stahlbetondecke

Technische Gebäudeausrüstung

-Heizung:	Zentralheizung betrieben mit Gas
-Heizung (Details):	Flachheizkörper

Ausstattung (allgemein)

-Hauseingangstür:	aus Metall (Aluminium), mit Glasausschnitt
-Fenster:	2 und 3-fach-Verglaste Kunststofffenster 1-fach-Verglaste Holzfenster im Treppenhaus
-Sonnenschutz:	Teilweise Kunststoffrollläden <i>-Rollläden sind nicht in jeder Wohnung vorhanden-</i>
-sonst. Anlagen/besondere Bauteile:	Balkone

Untergeschoss / Keller

-Unterkellerungsart / Fundamente:	vollständig unterkellert Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
-----------------------------------	---

Dach / Dachgeschoss

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

Nebengebäude / Außenanlagen

-Nebengebäude:	kein Nebengebäude vorhanden
-Garage / Pkw-Stellplätze:	Pkw-Außenstellplätze vorhanden
-Außenanlagen:	Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Sondereigentum

Konzeption

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 51,29 m² (entsprechend der Berechnung von 1000 Hands). Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und wird als ETW Nr. B5 geführt. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer Diele, einer Küche sowie einem Bad und Balkon. Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 22.

Bezeichnung gem. TE	Nr. B5
Lage innerhalb des Gebäudes	1. Obergeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	Außenstellplatz Nr. 22 (Sondernutzungsrecht)
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja (Kellerbox Nr. B22)
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	nein

Umlagenvorauszahlung

Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft

Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.

Nach dem vorliegenden Exposé wird das Hausgeld für die bewertete Wohnung mit ca. 220,00 EUR/Monat angegeben.

Ausstattung der Wohnung

Eingangstür:	durchschnittliche Holztür
Innentüren	durchschnittliche Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
Heizung	- Gaszentralheizung - über Heizkörper (Flachheizkörper)
Warmwasser	Zentral
Deckenbelag	gestrichen
Wandbelag	-tapeziert in den Wohnräumen -ca. 2 m hochgefließt im Bad
Bodenbeläge	-Vinyl (in den Wohnbereichen) -Fliesen im Badezimmer und in der Küche
Sanitärraum	-Tageslichtbad -Bad mit Wanne, Waschtisch, WC -weiße Sanitärobjekte
Elektroinstallation	Aus dem Baujahr (veraltet)

Modernisierung

Gemäß Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar sind nachfolgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- Modernisierung Badezimmer (ca. 2018/19),
- Bodenbeläge (ca. 2019),
- Erneuerung der Fenster (2025/26).

Weitere Informationen liegen nicht vor und konnten auch vor Ort nicht benannt werden.

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich die Wohnung in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Beurteilung Objektqualität (ETW Nr. 5.5) (Durchschnittlich)

Insgesamt weist das Objekt eine durchschnittliche Ausstattungsqualität sowie einen entsprechenden Unterhaltungszustand auf. Die Grundrissgestaltung ist als durchschnittlich zu bewerten.

Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten ausgewiesene Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne durch die Firma „1000 Hands“ ermittelt und als plausibel eingeschätzt. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Wohnfläche gemäß 1000 Hands: **51,29 m²**

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Zimmer 2	18,38	18,38
Zimmer 1	14,71	14,71
Küche	7,07	7,07
Bad/WC	4,77	4,77
Flur	4,66	4,66
Balkon	5,01	1,25
Ab.	0,45	0,45
SUMME	55,05	51,29

1000hands AG
Hussitenstraße 32, 13355 Berlin

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 2025 setzte sich die Stabilisierung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter fort. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen im Jahresvergleich um 3,8 %, gegenüber dem Vorquartal um 0,8 %. Damit zeigt der Markt eine kontinuierliche Erholung nach den rückläufigen Entwicklungen der vergangenen Jahre.

Innerhalb des Wohnsegments entwickelten sich die Teilmärkte weiterhin unterschiedlich:

- **Mehrfamilienhäuser** verzeichneten mit einem Kapitalwertanstieg von 5,2 % die stärkste Dynamik, begleitet von einem Rückgang der Liegenschaftszinssätze um 1,4 % sowie einem Mietanstieg der Neuvertragsmieten um 3,7 %.
- Das selbstgenutzte Wohneigentum verteuerte sich um 2,4 %, wobei sowohl **Ein- und Zweifamilienhäuser** (+2,3 %) als auch **Eigentumswohnungen** (+2,6 %) moderat zulegten.

In den Top-7-Städten (u. a. Frankfurt am Main) fiel der Preisanstieg erneut kräftiger aus als im Bundesdurchschnitt. Die Wohnimmobilien verteuerten sich hier um 4,6 %, während die Neuvertragsmieten um 3,8 % zulegten. Die Kapitalwerte von Mehrfamilienhäusern in den Top-7 erhöhten sich sogar um 5,0 %, bei gleichzeitig sinkenden Liegenschaftszinssätzen (-1,1 %).

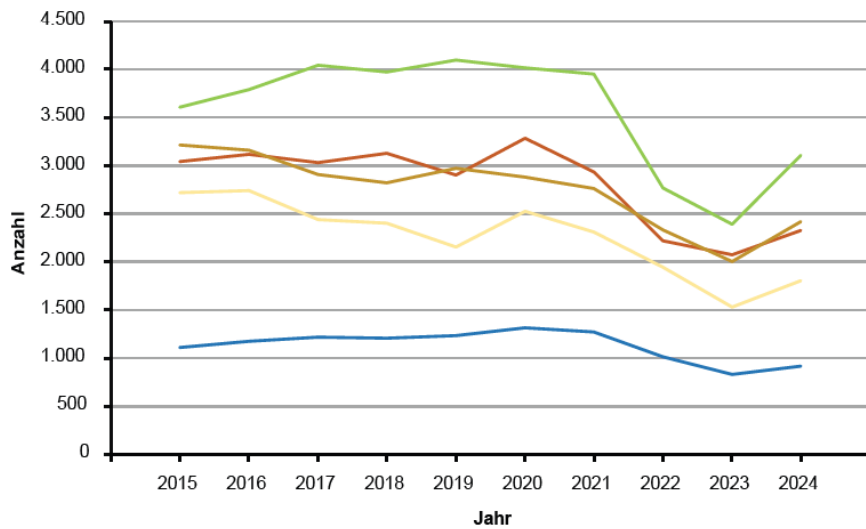
Insgesamt untermauern die Daten eine spürbare Marktbelebung, getragen insbesondere durch die hohe Nachfrage im urbanen Wohnsegment und einen anhaltenden Angebotsmangel in den Ballungszentren.

Quelle: vdpResearch

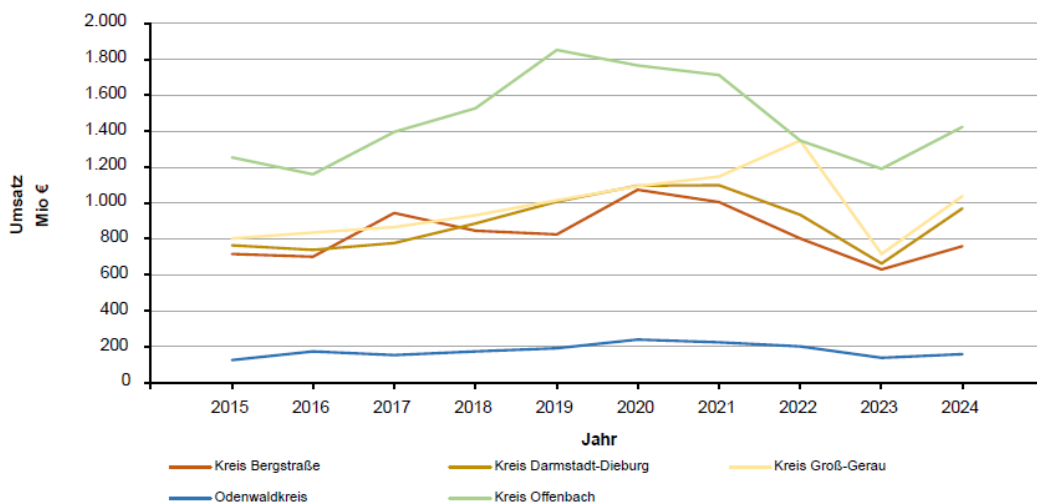
Lokale Marktentwicklung

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

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



Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr
Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen2025, S. 26



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

Vergleichsmieten für Wohnungen in Rödermark

- Nach dem aktuellen Immobilienmarktbericht Südhessen beläuft sich die angepasste Vergleichsmiete für eine 50 m² große Wohnung mit einfachem Zustand, Baujahr 1970 und einem Bodenrichtwert von 600 bis 699 €/m², auf etwa 9,50 €/m² Wohnfläche.
- Darüber hinaus liegen Marktdaten zu Vergleichsmieten von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Marktgebiet Südhessen vor. Die Bandbreite der Vergleichsmieten bewegt sich hierbei zwischen 8,05 €/m² und 15,65 €/m² Wohnfläche, bei einer durchschnittlichen Miete von etwa 11,05 €/m² Wohnfläche. (Datengrund: Ø BRW 595 €/m², Ø 80 m² Wohnfläche, Ø Restnutzungsdauer 27 Jahre)
- Laut der vdp Research-Datenbank variieren die Vergleichsmieten im Landkreis Offenbach, abhängig von Lage und Zustand, zwischen 9,40 und 20,00 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in mittlerer Lage und mit einfacher Ausstattung liegt die Miete bei rund 11,10 €/m². (Datengrundlage: Wohnungsgröße 70 m²; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Mieten für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)
- Der Mietwertkalkulator (MiKa) ermittelt anhand von Angaben zu Lage, Wohnfläche, Baujahr und Ausstattung schnell eine Nettokaltmiete für Wohnraum. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat hierfür die Wohnraumieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim analysiert (Bereich Südhessen, u. a. Landkreis Offenbach). Die Berechnungen basieren überwiegend auf Daten aus der Kaufpreissammlung. Diese Werte dienen einer realistischen Einschätzung, ersetzen jedoch nicht die ortsübliche Vergleichsmiete eines Mietspiegels gemäß § 558c oder § 558d BGB. Die durch MiKa ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete, für eine vermutlich vergleichbare Wohnung, beträgt 9,70 €/m² (Datengrundlage: Stand 2024, Urberach, Baujahr 1970, Ausstattung einfach, Wohnfläche 50 m²).

Angebotsmieten für Wohnungen in Rödermark

- Nach eigener Internetrecherche auf Immobilienscout bewegen sich die derzeitigen Angebotsmieten in Rödermark, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 9,00 bis 16,00 €/m² WFL. (20 Vergleichsdaten, Radius 2 km um Schillerstraße, Baujahr ohne Einschränkung, Wohnfläche ohne Einschränkung)

Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Rödermark

- Laut dem aktuellen Marktbericht bewegen sich die Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Rödermark zwischen 1.980 und 4.280 €/m², wobei der Durchschnittswert bei 3.210 €/m² Wohnfläche liegt. (Datengrund: Ø BRW 618 €/m², Ø 82 m² Wohnfläche, Ø Baujahr 1990)
- Darüber hinaus liegen Marktdaten zu Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Marktgebiet Südhessen vor. Die Bandbreite der Vergleichspreise bewegt sich hierbei zwischen 910 €/m² und 3.920 €/m² Wohnfläche, bei einem durchschnittlichen Mittelwert von etwa 2.210 €/m² Wohnfläche. (Datengrund: Ø BRW 595 €/m², Ø 80 m² Wohnfläche, Ø Restnutzungsdauer 27 Jahre)
- In der Datenbank von vdp Research wird für den Landkreis Offenbach eine Preisspanne von 2.655 bis 5.105 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, abhängig von Lage und Zustand der Immobilien. Für Objekte in mittlerer Lage und einfacher Ausstattung liegt der Preis hier bei etwa 3.345 €/m². (Datengrundlage: Wohnungsgröße 70 m²; Objektzustand gut; Stand 11/2024; Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden)

- Entsprechend dem **Immobilien-Preis-Kalkulator** Hessen des zuständigen Gutachterausschusses wird der durchschnittliche Wert der zu bewertenden Liegenschaft (Eigentumswohnung) auf etwa 140.000 EUR bei einfacher Ausstattung bzw. auf etwa 175.000 EUR bei mittlerer Ausstattung geschätzt.

(Datengrundlage: Lage, Grundstücksgröße und Wohnfläche entsprechen den Daten des Bewertungsgrundstücks. Abweichendes Merkmal ist das Baujahr, dass im System mit mindestens 1975 angegeben werden konnte)

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.*

Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Rödermark

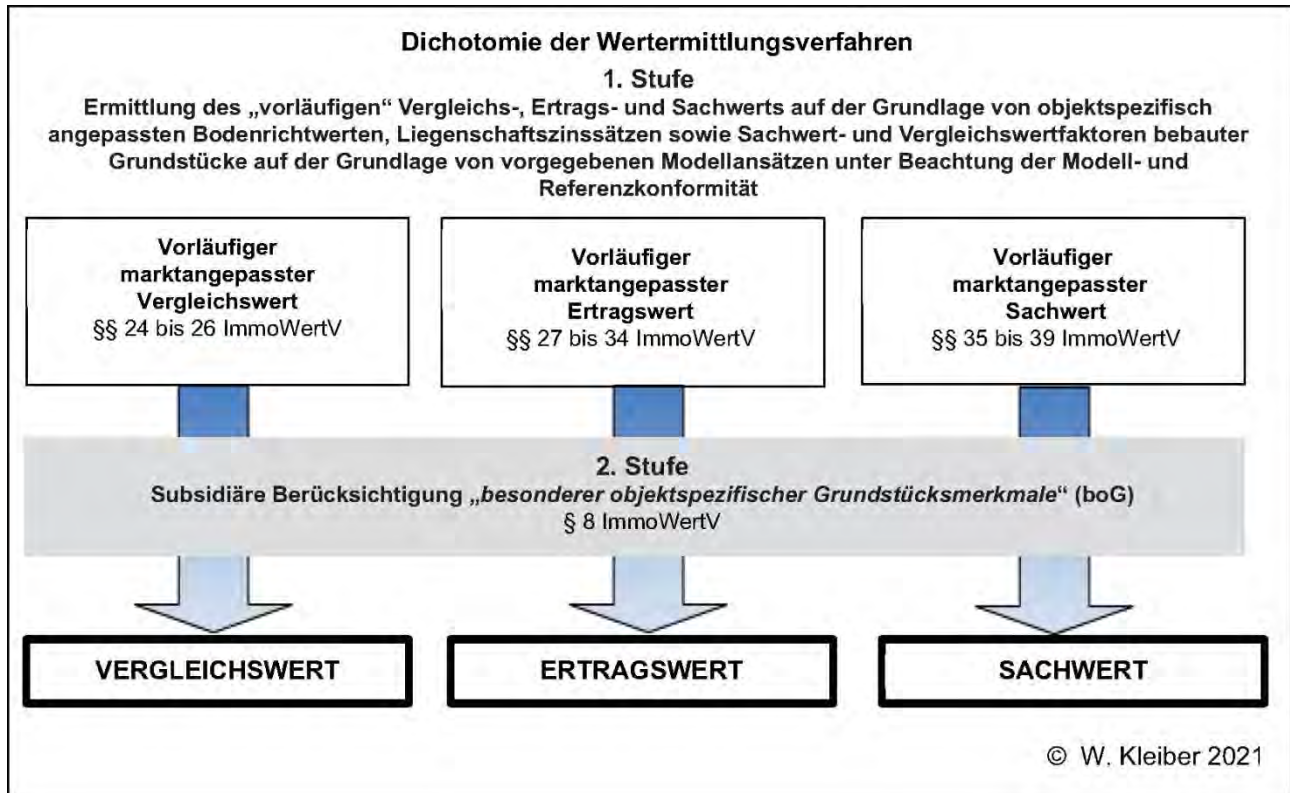
- Nach eigener Internetrecherche auf Immobilienscout bewegen sich die derzeitigen Angebotspreise in Rödermark, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 2.100 bis 3.840 €/m² WFL.
(13 Vergleichsdaten, Radius 1 km um Schillerstraße, Baujahr ohne Einschränkung, Wohnfläche ohne Einschränkung, Angebotspreise von 160.000 bis 290.000 €)

Wichtig:

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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV¹

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

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Wohnungs- und Teileigentumsanteilen werden in der Regel auf Basis des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl zeitnaher Kaufpreise. Vergleichspreise sind dabei Kaufpreise von Grundstücken, die in wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages mit dem Bewertungsobjekt weitgehend übereinstimmen, insbesondere im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn keine Abweichungen bestehen (unmittelbarer Preisvergleich) oder solche Abweichungen durch Zu- und Abschläge verlässlich erfasst werden können (mittelbarer Preisvergleich). In guten bis sehr guten Lagen liegt der Vergleichswert in der Regel deutlich über dem Ertragswert. In diesen Lagen werden Wohnungs- und Teileigentumsanteile bevorzugt zur Eigennutzung in attraktiven Wohngebieten erworben, nicht primär zur Gewinnerzielung durch laufende Mieteinnahmen. Für solche Lagen bildet der Vergleichswert den Verkehrswert ab.

Aufgrund der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts, der durchschnittlichen Lage sowie der aktuellen Marktsituation wird im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen. Kaufentscheidungen in solchen Lagen basieren häufig auf dem Gedanken der „ersparten Miete“, sodass ein ertragswertorientierter Ansatz naheliegt. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Sachverständige stützt sich dabei neben eigenen Erfahrungswerten und Aufzeichnungen auch auf die Marktdaten des Gutachterausschusses.

Das Sachwertverfahren ist hingegen ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz der Räume im Sondereigentum präzise von der des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

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 ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Flurstück 179/2	50,4	675,00					Ja	34.020

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

BODENWERT (gesamt)

34.020

Entspricht 22% des Ertragswertes

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 Wertermittlungstichtag gehandelt wurden. In solchen Fällen kann bei der Ermittlung des Bodenwerts anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert herangezogen werden, sofern dieser in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale der Grundstücke ausreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt.

Grundlage

Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage

Der Bodenrichtwert wird anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien bestimmt:

Gemeinde	Rödermark
Gemarkung	Urberach
Stichtag	01.01.2024
Zonaler Bodenrichtwert	675 €/m²
Richtwertnummer	7570002
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Grundstücks	keine Angaben
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	keine Angaben

Marktkonformer Bodenwert

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

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

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

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks stimmen mit denen der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone überein. Daher sind diese Lagemerkmale bereits im Bodenrichtwert implizit berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Lagemerkmale ist folglich nicht erforderlich.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, der jedoch 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

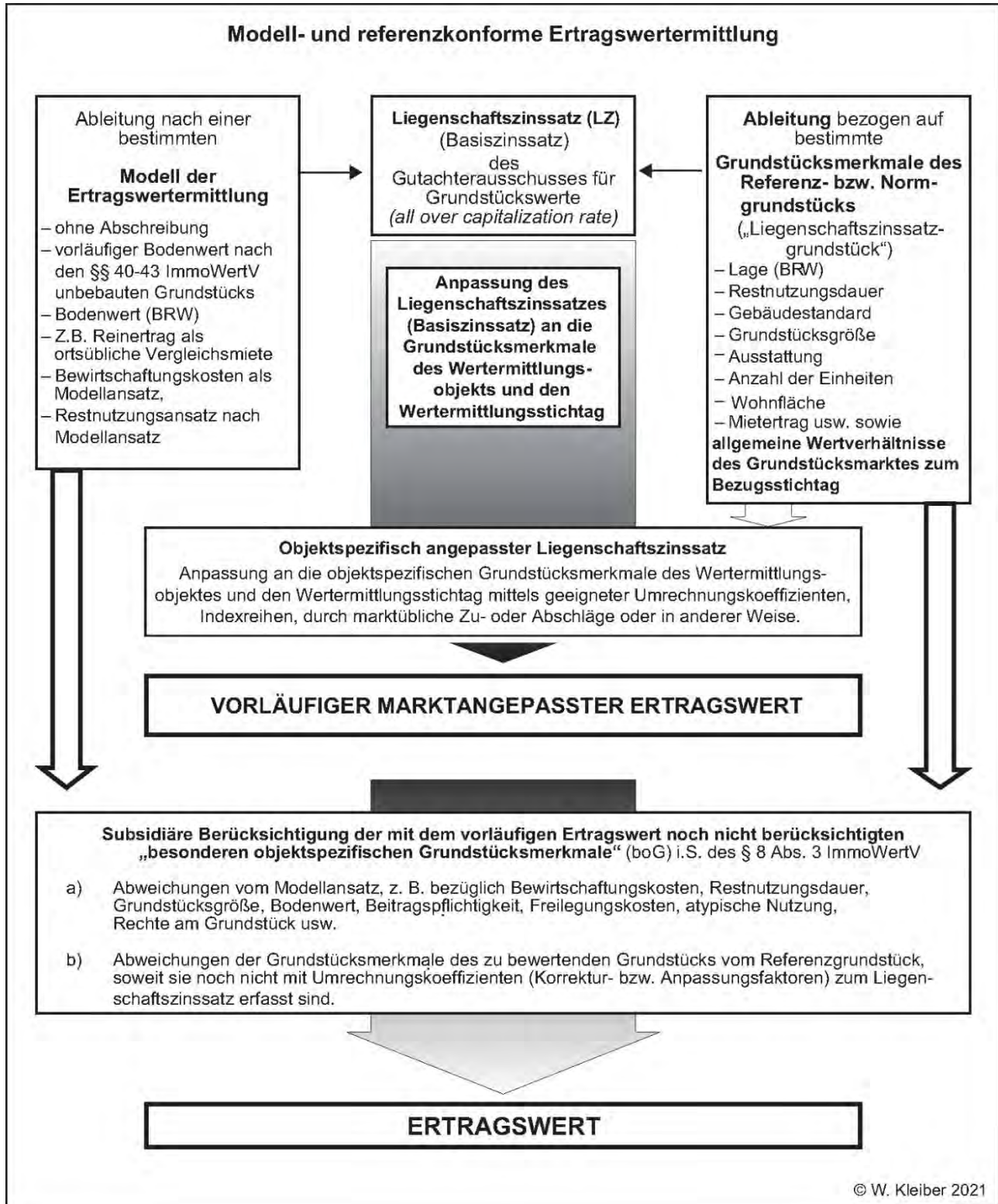
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. In der Zeit zwischen diesem Stichtag und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, 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

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

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



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

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (€)	Fläche (m ²)	RoE (€)
1	ETW Nr. B5	51,29	7.693		
2	Pkw-Außenstellplatz Nr. 22		360		
		Σ 51,29	Σ 8.053	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	51,29 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	8.053 €

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

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude			Jahre	%	m ²	Ist	angesetzt	€	€/Jahr	
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / 1. OG im Haus B	40	3,25	1	51,29		12,50	7.693	1.057
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Nr. 22	40	3,25	1			30,00	360	50
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 3,25	Σ 1	Σ 51,29			Σ 8.053	Σ 1.107

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

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

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			€/m ²	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m ²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.					€/m ²	/Stk.		
w	1	Wohnen / 1. OG im Haus B	14,40		439,00	5,70	2,00	1,50		1,00	18,31
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Nr. 22	30,00		48,00	13,33	2,00				23,88
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 18,56

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich die Wohnung im Leerstand.

Leerstand

Der derzeitige Leerstand ist fluktuationsbedingt und ohne Einfluss auf den Marktwert. Der kurzfristige Mietausfall ist durch das angesetzte Mietausfallwagnis abgedeckt. Die Vermietung kann in marktüblichen Zeiten realisiert werden.

Wohnfläche

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten ausgewiesene Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne durch die Firma „1000 Hands“ ermittelt und als plausibel eingeschätzt.

Grundlage Mietansatz

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

Mietansatz in der Ertragswertberechnung

In Anlehnung an die recherchierten Vergleichsmieten (siehe Kapitel Immobilienmarkt) und unter Berücksichtigung der Modellkonformität werden diese Daten zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt angepasst. Zudem wurde die soziale Situation in der Großwohnanlage sowie deren Umfeld ausreichend berücksichtigt.

Aus diesem Grund erachte ich einen Rohertrag von **12,50 €/m²** für die Wohnung als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Instandhaltungskosten im Jahre:	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70 €/m ²	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,00 €/m ²	14,40 €/m²

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

Jährliche Verwaltungskosten im Jahre:	2021	2022	2023	2024	2025	2026
je Eigentumswohnung	357,00 €	272,00 €	411,00 €	420,00 €	429,00 €	439,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz					47,00 €	48,00 €

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

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

CO2-Abgabe ohne Energieausweis

Seit dem 01.01.2023 ist mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz die Aufteilung der CO2-Kosten auf Mieter und Vermieter neu geregelt. Demnach sind bei Wohnimmobilien die Kosten aufzuteilen. Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis bzw. keine aktuellen Jahresverbrauchsdaten vor. Sonstige Vergleichsdaten oder Erfahrungswerte wurden noch nicht veröffentlicht. Um den nicht umlegbaren Anteil der CO2-Bepreisung angemessen zu berücksichtigen, wird bis dahin ein pauschaler Ansatz von 1,50 EUR /m² Wohn-/Mietfläche als angemessen erachtet und in den sonstigen Kosten im Marktwert in der Bewertung zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

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

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Südhessen bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze (für ETW in Mehrfamilienhäusern) wie folgt:

- *Bodenrichtwert* 500-699 €/m²
- *Ø Liegenschaftszinssatz: 3,3 %*
- *Standardabweichung: ± 1,8*
- *Ø Rohertragsfaktor: 16,6-fache*
- *Standardabweichung: ± 3,7*
- *Ø Nettoanfangsrendite: 4,8 %*
- *Standardabweichung: ± 1,1*

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie

- *Anzahl der Kauffälle: 33 Stück*
- *Ø Anzahl der Wohneinheiten: 83*
- *Ø Miete: 11,05 €/m² Wohnfläche*
- *Ø Bewirtschaftungskosten: 17 %*
- *Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 27 Jahre*
- *Ø Wohnfläche: 80 m²*
- *Ø ideeller Grundstücksanteil: 70 m²*
- *Ø Kaufpreis: 2.210 €/m² Wohnfläche*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die im Jahr ca. 1962 errichtet wurde und deren Unterhaltungszustand als durchschnittlich eingestuft wird. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung als durchschnittlich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den genannten Referenzdaten sowie dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, dem Marktumfeld und der Renditerwartung ähnlicher Objekte wird für diesen Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 % nach sachverständiger Einschätzung angesetzt.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Aufgrund der durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Nutzung, des Alters und des Ausstattungsstandards wird die wirtschaftliche RND auf 40 Jahre geschätzt. Unter Berücksichtigung der maximalen Nutzungsdauer ergibt sich daraus ein vergleichendes fiktives Baujahr von 1996.

Die Nutzungsdauer des Stellplatzes folgt dem wirtschaftlichen Schicksal des Hauptgebäudes und wird demnach mit identischen Ansätzen berücksichtigt.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertermittlung

Datengrundlage Kaufpreissammlung

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

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

Baujahre	Stichtag	Orte	Gebäudetypen	Wohnflaeche	Gewichtung	Ausreisser	Vergleichswert €	Mittelwert
1983	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	78,00 m² WFL.	1,0	N	2.910 €	2.753
1973	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	76,90 m² WFL.	1,0	N	2.508 €	2.753
1974	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	78,00 m² WFL.	1,0	N	2.885 €	2.753
1971	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	88,90 m² WFL.	1,0	N	3.431 €	2.753
1972	2023	Rödermark	Eigentumswohnung	100,00 m² WFL.	1,0	N	1.980 €	2.753
1973	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	82,00 m² WFL.	1,0	N	2.561 €	2.753
1974	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	73,00 m² WFL.	1,0	N	2.301 €	2.753
1989	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	71,00 m² WFL.	1,0	N	2.817 €	2.753
1970	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	70,00 m² WFL.	1,0	N	3.000 €	2.753
1970	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	70,00 m² WFL.	1,0	N	2.786 €	2.753
1974	2024	Rödermark	Eigentumswohnung	81,00 m² WFL.	1,0	N	2.811 €	2.753
1975	2025	Rödermark	Eigentumswohnung	41,00 m² WFL.	1,0	N	3.049 €	2.753

(Datengrundlage: Zeitraum 2023-2025, 41 bis 100 m² WFL., Baujahr 1970-1989, Eigentumswohnungen in RÖ-Urberach)

Qualität der Preisverteilung

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

Im vorliegenden Fall erfüllen die herangezogenen Vergleichsdaten diese Kriterien.

Ausreißer

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

Zu- und Abschläge

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

Vorläufiger Vergleichswert

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

	Auswertung	Ergebnis
	Anzahl	12
	Maximaler Wert	3.431
	Minimaler Wert	1.980
	Mittelwert	2.753
	Spannweite	1.451
	Standardabweichung	360
	Variationskoeff.	0,13
	Ø Vergleichswert €/m ²	2.753
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abweichungen vom Ø Vergleichswert		
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	-2,50%	-69
Lage	-5,00%	-138
Ausstattung / Zustand	0,00%	0
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	-2,50%	-69
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	5,00%	138
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	5,00%	138
Immobilienpreisindex	0,00%	0
indirekter Vergleichswert		2.753
Wohnfläche		51
Vergleichswert €/m² Wfl.		2.753
	oberer Grenzwert	175.967
	unterer Grenzwert	101.554
Angemessener Vergleichswert		141.215
Pkw-Stellpl.		5.000
Vergleichswert		146.215
	rd.	150.000

In Großwohnanlagen, in denen viele Menschen auf engem Raum zusammenleben, gibt es in der Regel mehr soziale Probleme als in Einfamilienhaussiedlungen. Den Käufern von Wohnungen in derartigen Anlagen ist dieser Umstand in der Regel bewusst. Aus diesem Grund ist die Einstufung als Großwohnanlage mit allen dazugehörigen menschlichen und sozialen Aspekten in dem entsprechenden Vergleichswert berücksichtigt worden.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	34.020
	Ertragswert	155.077
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	155.000
Vergleichsparameter	€/m ² WNFI.	3.020
	x-fache Jahresmiete	19,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,20%
	Nettorendite (ReE/x)	4,23%
Mietfläche	Wohnfläche	51,29m ²
	Nutzfläche	
	Σ	51,29m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	8.053
	Jahresreinertrag	6.558
Liegenschaftszins	Wohnen	3,25%
	Gewerbe	
	i.D.	3,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	18,56%
	Gewerbe	
	i.D.	18,56%

Wertermittlung für das Grundstück Schillerstr. 19 B - ETW Nr. B5
63322 Rödermark

Wertermittlungsstichtag 03.03.2026

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:

155.000 €

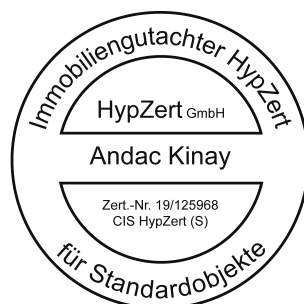
Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

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

Babenhausen, 03.03.2026

Andac Kinay



11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außen:

Ansicht Zugang



Außen:

Ansicht Zugang



Außen:

Ansicht Zugang



Außen:

Straßenansicht (rückseitige Ansicht)



Außen:

Straßenansicht (rückseitige Ansicht)



Außen:

Seitenansicht



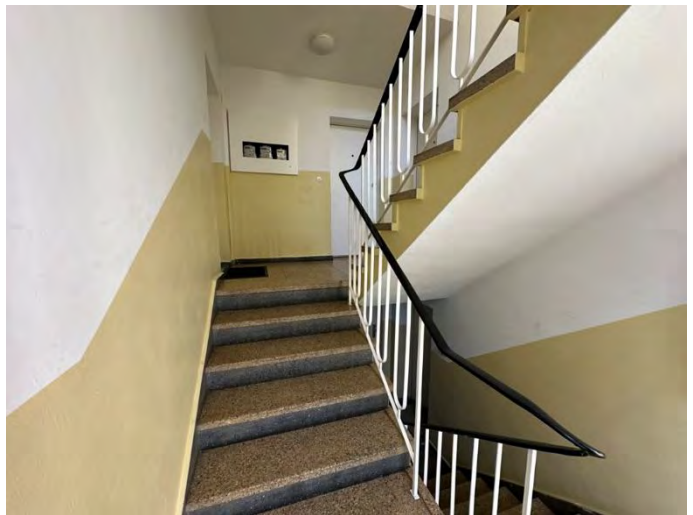
Außen:

Fassade / Sockel



Innen:

Treppenhaus



Innen:

Treppenhaus



Innen:

Wohnzimmer



Innen:

Balkon



Innen:

Küche



Innen:

Bad



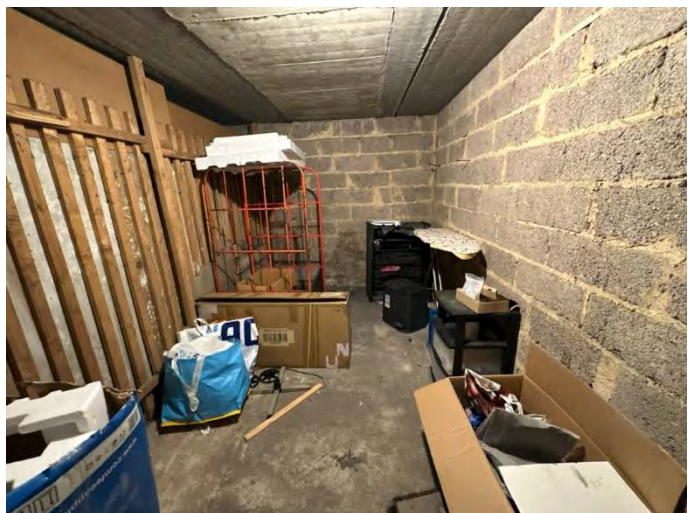
Innen:

Zimmer



Innen:

Keller



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 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- 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. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- 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. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).
- BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- 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. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).
- 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. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).
- GEIG:** Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).
- 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. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).
- WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
- II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (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 Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
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
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
ouVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
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)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

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



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 11.12.2025
Antrag: 203098352-1

Flurstück: 179/5
Flur: 8
Gemarkung: Urberach

Gemeinde: Rödermark
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

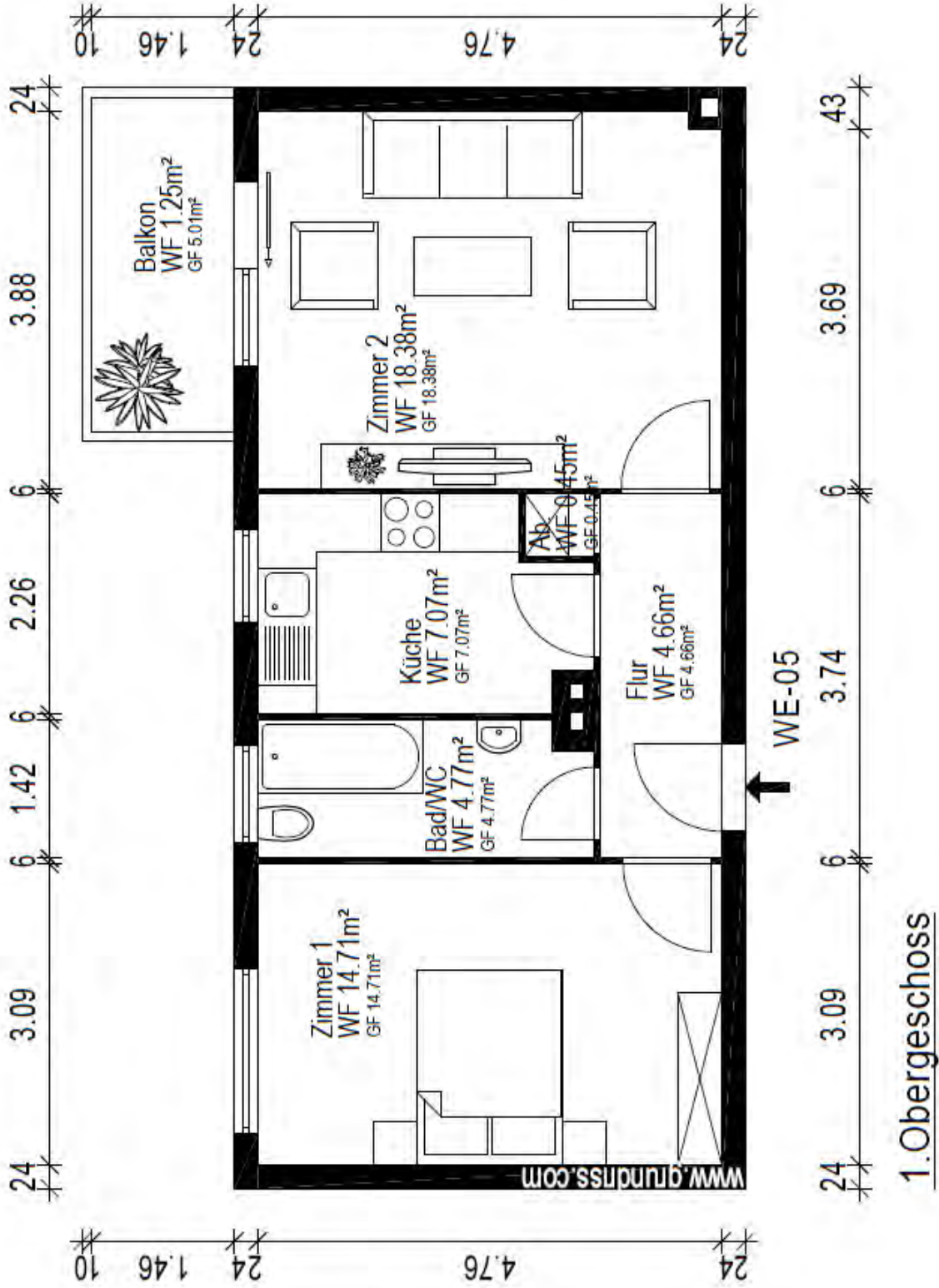


0 10 20 30 Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

Grundrissplan

ETW Nr. B5



Wohnfläche gem. 1000 Hands

Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

1.OG / WE-05
Schillerstraße 19 B,
63322 Rödermark

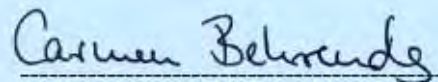
wurde am **02.12.2025** eine Flächenberechnung **auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers** durchgeführt.

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

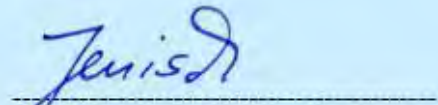
51,29m² Wohnfläche nach WoFIV

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:



Dipl.-Ing. Arch.(TU) Carmen Behrends
Projektleiterin



Dipl.-Vermessungsingenieur Daniel Jenisch
Leitung Vermessung



Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt
Leitung Flächenberechnungen

1000hands 

1000hands AG
Hussitenstraße 32
13355 Berlin
030 609 8445 23
www.1000hands.de

Zertifikat

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Zimmer 2	18,38	18,38
Zimmer 1	14,71	14,71
Küche	7,07	7,07
Bad/WC	4,77	4,77
Flur	4,66	4,66
Balkon	5,01	1,25
Ab.	0,45	0,45
SUMME	55,05	51,29

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.