

M E H R W E R T

**Sachverständigenbüro für Immobilien**  
beraten                      bewerten                      optimieren

Christian W. Petri  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
International Appraiser (DIA)  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1                      Ohmstraße 20 A  
63571 Gelnhausen                      63225 Langen

Petri@mehrwert.info

**AG Langen Zwangsversteigerungsgericht**  
**7 K 39/22**  
**Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft**  
**Zweifamilienhaus**  
**Liebigstraße 36**  
**63322 Rödermark-Urberach**

**Wertermittlungstichtag:                      08.02.2024**  
**Verkehrswert:                                      805.000 €**  
**Wert ½ - Anteil:                                      402.500 €**



## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

| Bewertungsobjekt:                 | Zweifamilienhaus, Liebigstraße 36, 63322 Rödermark-Urberach.  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
|-----------------------------------|---|-----------------------|--------|-----------------------|---------------|---------------------|---------|---------------|---------------------|--------|--------------------------|---|---------|------------|---|---------|
| Auftraggeber:                     | Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht, Zimmerstraße 29, 63225 Langen.   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Gebäudeart:                       | Zweifamilienhaus.   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Auftrag:                          | Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Urberach Blatt 2430 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Grundstücksdaten:                 | Amtsgericht Langen, Grundbuch von Urberach, Gemarkung Urberach, Flur 8, Flurstück(e) 82, Gebäude- und Freifläche, 1.261 m <sup>2</sup> .  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Lagebeurteilung:                  | Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage nördlich in Rödermark-Urberach, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig, in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Insgesamt gute Lagequalität.   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:  | Rechteckig, mit 2. Gebäude bebaubar (s. Hausnr. 38/38a). Voll unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss. Noch zeitgemäße Grundrisse, Instandhaltungstau. Formelle/materielle Illegalität, Statik Balkon zu prüfen, bis zur Sicherung nicht weiter benutzen. Nebengebäude inkl. Garage, 1 x Stellplatz. Mittlerer Wohnwert.  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Baujahr:                          | Mutmaßlich 1958, für die Wertermittlung fiktiv 1970.  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Restnutzungsdauer RND:            | 16 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Bruttogeschossfläche BGF:         | 403 m <sup>2</sup>  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Flächen/Erträge:                  | <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m<sup>2</sup>-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wohnfläche EG</td><td>73,2 m<sup>2</sup></td><td>10,50 €</td></tr><tr><td>Wohnfläche OG</td><td>66,7 m<sup>2</sup></td><td>9,50 €</td></tr><tr><td>Garage (formell illegal)</td><td>1</td><td>50,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>1</td><td>30,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt.</p> |                       | Fläche | €/m <sup>2</sup> -St. | Wohnfläche EG | 73,2 m <sup>2</sup> | 10,50 € | Wohnfläche OG | 66,7 m <sup>2</sup> | 9,50 € | Garage (formell illegal) | 1 | 50,00 € | Stellplatz | 1 | 30,00 € |
|                                   | Fläche  | €/m <sup>2</sup> -St. |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Wohnfläche EG                     | 73,2 m <sup>2</sup>   | 10,50 €               |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Wohnfläche OG                     | 66,7 m <sup>2</sup>   | 9,50 €                |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Garage (formell illegal)          | 1   | 50,00 €               |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Stellplatz                        | 1   | 30,00 €               |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Bodenwert (unbelastet):           | 850.000 € (Hausgrundstück: 450.000 €, Baufläche: 400.000 €)   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Ertragswert:                      | 700.000 €   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Sachwert:                         | 805.000 €   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| Zubehör und Bestandteile:         | 0 €.  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| <b>Verkehrswert:</b>              | <b>805.000 €</b>  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| <b>Wohnflächenfaktor:</b>         | <b>2.893 €/m<sup>2</sup> Hausgrundstück</b>   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| <b>Rohertragsvervielfältiger:</b> | <b>22,8-fach Hausgrundstück</b>   |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| <b>Nettoanfangsrendite NAR:</b>   | <b>1,20 % Hausgrundstück</b>  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |
| <b>Wert ½ - Anteil:</b>           | <b>402.500 €</b>  |                       |        |                       |               |                     |         |               |                     |        |                          |   |         |            |   |         |

## Vorwort

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt).

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Zusammenfassung der Ergebnisse             | 2  |
| 2. Allgemeine Objektdaten                     | 4  |
| 3. Lage                                       | 5  |
| 3.1. Makrolage                                | 5  |
| 3.2. Mikrolage                                | 7  |
| 3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr        | 7  |
| 3.2.2. Individualverkehr                      | 7  |
| 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes | 8  |
| 5. Grundbuch und Katasterbezeichnung          | 8  |
| 6. Beschreibung der baulichen Anlagen         | 9  |
| 6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung       | 9  |
| 6.2. Raumaufteilung                           | 10 |
| 7. Baurecht                                   | 10 |
| 7.1. Bebaubarkeit                             | 10 |
| 7.2. Denkmalschutz                            | 11 |
| 8. Miet- und Pachtverhältnisse                | 11 |
| 9. Stellplätze                                | 11 |
| 10. Besondere Umstände                        | 12 |
| 10.1. Rechte und Belastungen                  | 12 |
| 10.1.1. Rechte im Grundbuch                   | 12 |
| 10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis        | 12 |
| 10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück    | 13 |
| 10.3. Gebäudezustand                          | 13 |
| 10.3.1. Instandhaltungszustand                | 13 |
| 10.3.2. Gebäudeschäden                        | 14 |
| 10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr | 14 |
| 10.4. Energetischer Zustand                   | 15 |
| 11. Wertermittlung                            | 16 |
| 11.1. Bodenwert                               | 17 |
| 11.2. Vergleichswertverfahren                 | 19 |
| 11.3. Ertragswertverfahren                    | 20 |
| 11.4. Sachwertverfahren                       | 26 |
| 11.5. Zubehör und Bestandteile                | 28 |
| 11.6. Ableitung des Verkehrswertes            | 28 |

## Anlagen

## 2. Allgemeine Projektdaten

**Objektort:** Liebigstraße 36, 63322 Rödermark-Urberach.

**Objektart:** Zweifamilienhaus.

**Auftraggeber:** Amtsgericht Langen, Vollstreckungsgericht,  
Zimmerstraße 29, 63225 Langen.

### Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri  
Dipl.-Ing. Architekt, International Appraiser (DIA), Dipl. Sachverständiger  
(DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-  
Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten  
Mittlere Röde 1  
63571 Gelnhausen  
Ohmstraße 20 A  
63225 Langen

### Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

08.02.2024 / 08.02.2024, 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr

### Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte,  
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche  
angenommen. Das Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.

### Verwendete Unterlagen:

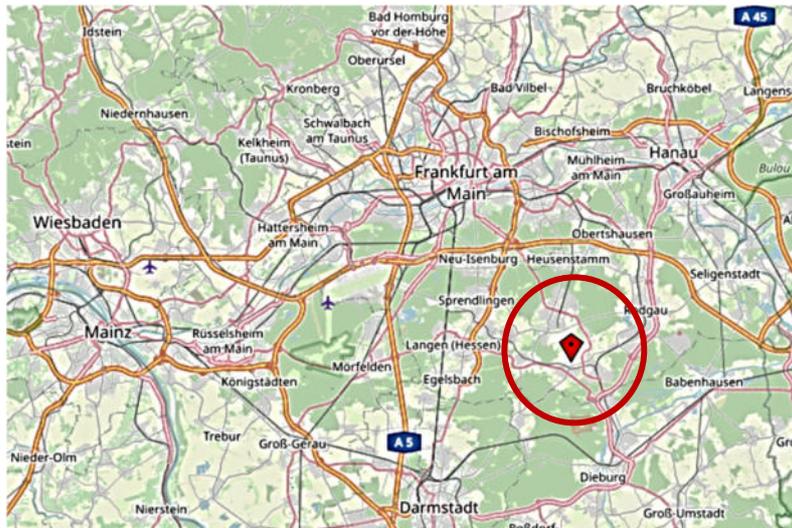
Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Bodenrichtwertauskunft  
Grundbuchauszug  
Planungsrechtliche Auskunft  
Bauakten der Bauaufsicht des Kreises Offenbach  
Marktberichte zum Stichtag  
Baulastenauskunft

## 3. Lage

### 3.1 Makrolage Kreis Offenbach

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Bundesland:         | Hessen                            |
| Regierungsbezirk:   | Darmstadt                         |
| Verwaltungssitz:    | Dietzenbach                       |
| Fläche:             | 356,23 km <sup>2</sup>            |
| Einwohner:          | 364.457 (31. Dez. 2023)           |
| Bevölkerungsdichte: | 1023 Einwohner je km <sup>2</sup> |

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Rödermark-Urberach im Kreis Offenbach. Der Landkreis Offenbach ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet und ist Teil der Stadtregion Frankfurt, der städtischen Agglomeration um die Kernstadt Frankfurt am Main. Die Kreisstadt ist seit 2002 Dietzenbach, zuvor war es die Stadt Offenbach am Main. Der Kreis Offenbach liegt in der unteren Mainebene, der Main bildet die nördliche Grenze des Kreises. Das Kreisgebiet weist viele Kiefernwälder und Waldseen auf. Letztere gehen auf den dortigen, ehemals in großem Umfang betriebenen Kiesabbau zurück. Zu den Bächen im Kreis Offenbach gehören der Luderbach, die Rodau und die Bieber, die von Süden in den Main entwässern. Das Kreisgebiet wird von der Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute durchzogen.



Quelle: OpenStreetMap

Der Landkreis grenzt, im Nordosten beginnend im Uhrzeigersinn, an den Main-Kinzig-Kreis (in Hessen), den Landkreis Aschaffenburg (in Bayern) sowie an den Landkreis Darmstadt-Dieburg, an die kreisfreie Stadt Darmstadt, an den Kreis Groß-Gerau und an die kreisfreien Städte Frankfurt am Main und Offenbach am Main (alle wiederum in Hessen). Laut der Volkszählung 2011 waren 23,8 % der Einwohner evangelisch, 31,3 % römisch-katholisch und 44,9 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Religionsgemeinschaft an oder machten keine Angabe. Die Zahl der Katholiken und Protestanten ist seitdem gesunken.

Der Kreis Offenbach ist Teil des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebietes. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Offenbach Platz 57 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 37 von 401.

Mit dem Flughafen Frankfurt am Main befindet sich einer der Flughäfen mit dem höchsten Passagieraufkommen Europas zu einem Teil im Landkreis Offenbach. Der größte allgemeine Verkehrslandeplatz Deutschlands, der Flugplatz Frankfurt-Egelsbach, liegt ebenfalls im Kreis. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wirkt die Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach (kvgOF) als Lokale Nahverkehrsgesellschaft und Aufgabenträger im Rhein-Main-Verkehrsverbund. Zwei Linien der S-Bahn Rhein-Main führen von Offenbach-Ost aus über Heusenstamm nach Dietzenbach (S2) bzw. durch den RoEGau nach Rödermark (S1). Von Dieburg her kommend,

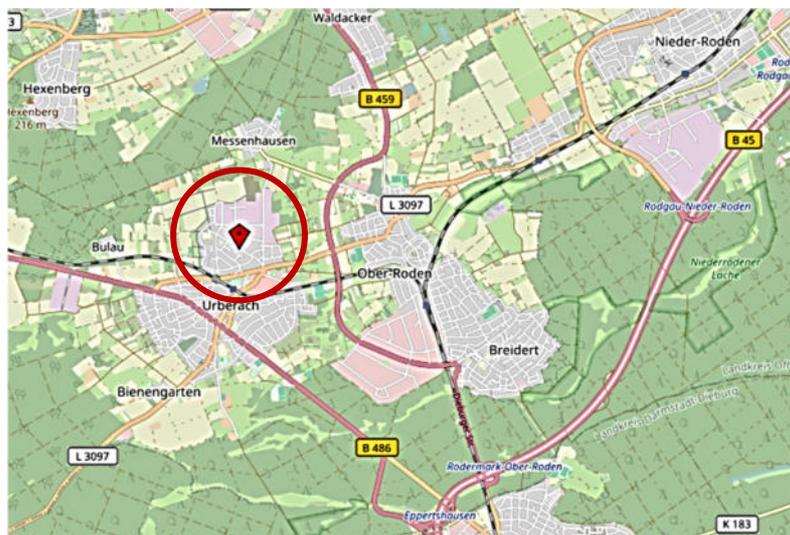
verbindet die Rödermarkbahn (RMV-Linie 61) Rödermark mit Rödermark-Buchsschlag, wo ein Anschluss an die S-Bahn-Linien S3 und S4 besteht. Die Züge verkehren stündlich weiter bis Frankfurt (Main) Hauptbahnhof. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 3 (Frankfurt–Würzburg) und 661 (Urberach–Oberursel), ebenso mehrere Bundesstraßen: die B 45, die B 448, die B 459 und die B 486.

## Rödermark

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Bundesland:         | Hessen                           |
| Regierungsbezirk:   | Darmstadt                        |
| Landkreis:          | Offenbach                        |
| Höhe:               | 154 m ü. NHN                     |
| Fläche:             | 29,99 km <sup>2</sup>            |
| Einwohner:          | 28.835 (31. Dez. 2023)           |
| Bevölkerungsdichte: | 961 Einwohner je km <sup>2</sup> |

Rödermark liegt im südöstlichen Teil des Rhein-Main-Gebiets. Es sind Unternehmen zahlreicher Sparten angesiedelt. Seit 2006 befindet sich die Berufsakademie Rhein-Main in der Stadt. Die Verkehrsanbindung nach Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg ist vorteilhaft. Die Stadtteile Urberach, Urberach, Waldacker, Messenhausen und Bulau haben vorwiegend Wohnfunktionen und sind von Wäldern und Wiesen umgeben. Rödermark ist an mehrere Nahverkehrsstrecken der Deutschen Bahn AG angebunden. Die S-Bahn-Verbindungen von Urberach über Offenbach und Frankfurt nach Wiesbaden stehen zu den Hauptverkehrszeiten im 15 Minuten-Takt zur Verfügung. Über die Dreieichbahn bestehen im 30 Minuten-Takt Zugverbindungen über Dreieich/Buchsschlag nach Frankfurt. Die Bevölkerung wuchs in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich an. Seit 1950 hat sich die Einwohnerzahl auf zuletzt über 28.000 mehr als verdreifacht. Seit Ende der 80er Jahre kamen rund 2.200 Einwohner hinzu (plus 9,4 %). Rödermark verfügt über eines der größten Reserveflächenpotentiale für Wohnen innerhalb des Kreises Offenbach.

Wirtschaftsstruktur: Von 1987 - 1999 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Rödermark um 9 % zu. Trotz starken Rückgangs der Beschäftigtenzahl in der Produktion hat Rödermark mit ca. 40 % einen relativ hohen Produktionsanteil. In Rödermark sind mehr als 100 High-Tech-Unternehmen aus den verschiedensten Technikbereichen tätig. Den Schwerpunkt bilden Firmen der Informations- und Kommunikationstechnik. Die Dienstleistungen beziehen sich speziell auf die Bereiche Telekommunikation, Internet und Multimedia. Stark vertreten ist das Technikfeld Produktions- und Verfahrenstechnik, vertreten unter anderen durch die Reimelt GmbH als einer der weltweit führenden Hersteller von Anlagen für die Nahrungsmittel- und Chemische Industrie, sowie der Bereich Oberflächenveredelung.



Quelle: OpenStreetMap

## 3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Bereich von Urberach in einem in der 50er und 60er Jahren entstandenen Wohngebiet. Das Umfeld wird überwiegend aus ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern gebildet. Nach Süden verdichtet sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau zur Landstraße hin. Schulen und Kindergärten sind überwiegend fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für Nahversorgungs-, Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Im Bereich der Liegenschaft hat die „Liebigstraße“ zwei breite, asphaltierte Fahrstreifen mit Gehwegen am Fahrbahnrand. Die Straße ist voll ausgebaut.

### 3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle und der Bahnhof von Urberach sind in ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 45 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 105 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse gut erschlossen.

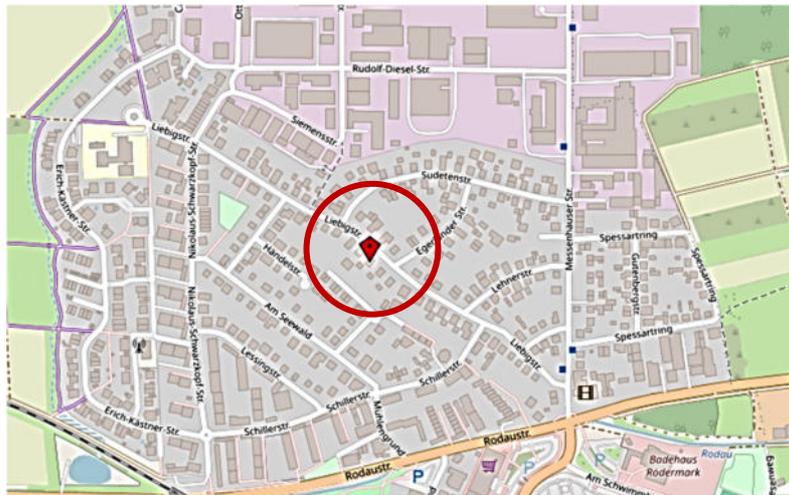
### 3.2.2 Individualverkehr

Die Liegenschaft ist gut für den PKW-Verkehr erschlossen. Die Autobahn A 3 ist in ca. 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen, die A 661 und A 5 in ca. 25 Minuten Fahrzeit. Das Frankfurter Kreuz als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit dem naheliegenden Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Tageszeit- und damit verkehrsdichtebedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

## Beurteilung

*Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.*

Die Makrolage stellt sich durch den guten Wirtschaftsstandort südlich von Frankfurt im Rhein-Main-Gebiet positiv dar. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Wohnimmobilien sind dabei generell in ruhigen und gepflegten Lagen bevorzugt. Ein- und Zweifamilienhäuser gelten dabei als besonders rares Gut, da aufgrund des Flächenverbrauchs und sonstiger planungsrechtlicher Vorgaben zukünftig diese kaum mehr in der städtebaulichen Planung vorgesehen sind oder genehmigt werden. Die Erreichbarkeit der meisten Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ist gut. Die Erreichbarkeit von Geschäften des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs ist vorteilhaft und sorgt für gute Standorteigenschaften. Nachteil ist der heterogene Bevölkerungsbesatz im südlichen Teil des Gebiets. Insgesamt ist eine gute Lagequalität zu konstatieren.



Quelle: OpenStreetMap

## 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend ebene und nahezu rechteckig geschnittene Grundstück in Nord-Ost- und Süd-West-Ausrichtung hat eine Straßenfrontbreite von ca. 20 m und eine mittlere Tiefe von ca. 60 m. Das Gebäude, ca. 8,5 m x 12,5 m, ist durch eine ca. 7,0 m tiefe Vorgartenzone von der Straße getrennt errichtet. Eine Einfahrt mit Hof auf der Nordwestseite des Hauses erschließt den Eingang auf dieser Seite und das Nebengebäude, ca. 7,5 m x 5,5 m, in dem auch die Garage integriert ist. Der Garten ist als Nutz- und Ziergarten mit älteren Obstbäumen, Beeten, Wegen und Hecken sowie einer Rasenfläche angelegt. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück überwiegend mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Zur Straße erfolgt die Einfriedung durch eine kombinierten Mauer-Stahlzaun-Anlage, die mit Stahldrehtoren zur Straße verschlossen ist.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist das Hausgrundstück Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

## 5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Langen, Grundbuch von Urberach, Blatt 2430,

|                      |                   |                         |
|----------------------|-------------------|-------------------------|
| Bestandsverzeichnis: | Lfd. Nr.          | 2                       |
|                      | Gemarkung         | Urberach                |
|                      | Flur              | 8                       |
|                      | Flurstück         | 82                      |
|                      | Liegenschaftsbuch | 1496                    |
|                      | Wirtschaftsart    | Gebäude- und Freifläche |
|                      | Lage              | Liebigstraße 36         |
|                      | Größe             | 1.261 m <sup>2</sup>    |

Abteilung I:  
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:  
(Lasten/  
Beschränkungen) Lfd. Nr. 4 zu 2: Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Die Aufhebung der Gemeinschaft ist für immer ausgeschlossen. Gemäß Bewilligung vom 3. Dezember 1975 - bezüglich

Anteil 2 b (wird nicht genannt) gleichrangig mit Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 26. Februar 1976.

Lfd. Nr. 5 zu 2: Zwangsversteigerungsvermerk.

Abteilung III: Nicht bewertungsrelevant.  
(Hypotheken,  
Grundschulden,  
Rentenschulden)

## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der Baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das genaue Baujahr ist unbekannt, beträgt mutmaßlich 1958. Das Nebengebäude mit integrierter Garage wurde ca. 1962 errichtet.

### 6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbeton- und Fertigteildecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Pultgauben, Betonsteindeckung, teilweise gedämmt auf heimwerkerlichem Niveau. Auf dem Nebengebäude Wellfaserzementindeckung (Asbestgefahr).
- Putzfassade.
- Innentreppe zum Erdgeschoss als Ortbetontreppe, zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holzgeländer. Einschubtreppe zum Spitzboden.
- Fenster überwiegend als ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1991), Stahlkellerfenster. Fenstertüren im Balkon-/Terrassenbereich, Fensterbänke innenseitig aus Verbundmaterial/Naturstein, außenseitig aus Werkstein, Kunststoffrollläden teilweise.
- Innentüren als teilweise Röhrenspantüren, Holz- und Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitten, Haustür aus dem Ursprungsbaujahr, Holz, Glasausschnitte mit Einscheibenverglasung.
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Laminat, PVC, im Keller Estrich/Rohfußboden.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen/verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdecken.
- Wannenbad im DG aus den 70er Jahren, im EG wegen fehlender Innenbesichtigung unbekannt, Annahme wie DG.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau der ca. 70er/80er Jahre, geringe bis mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, teilweise Nachinstallation.
- Ölzentralheizung, Baujahr ca. 1996. Kellertank. Wärmeverteilung über Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral.

## 6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Die Liegenschaft wird nicht barrierefrei aus dem Hof von Nordosten erschlossen. Ein internes Treppenhaus verteilt in die einzelnen Geschosse. Es liegt eine einhüftige Anlage vor, d.h. eine Einheit pro Erschließungsebene.

Der Keller stellt sich als baujahrestypischer Lagerkeller mit einer leicht erhöhten Feuchtigkeit für robuste Nutzungen geeignet dar.

Die Erdgeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden. Planunterlagen lagen hierzu nicht vor, so dass diese nicht beschrieben werden kann. Es wird von einer ähnlichen Grundrissanordnung wie im Dachgeschoss ausgegangen.

Im Dachgeschoss erschließt ein Mittelflur die beidseits diesem ausgerichteten Räume. Dabei sind Küche und Bad im mittleren Bereich des Hauses und der Gauben situiert. Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu dem Balkon (mutmaßliche formelle und materielle Illegalität) sind zur Südwestseite und Schlaf- und ein weiteres Zimmer nach Nordosten ausgerichtet. Außerhalb der Gauben ist die Nutzbarkeit der Räume durch die Dachschrägen auf einem mittleren Maß eingeschränkt.

Insgesamt ist ein mittlerer Wohnwert zu konstatieren.

## 7. Baurecht

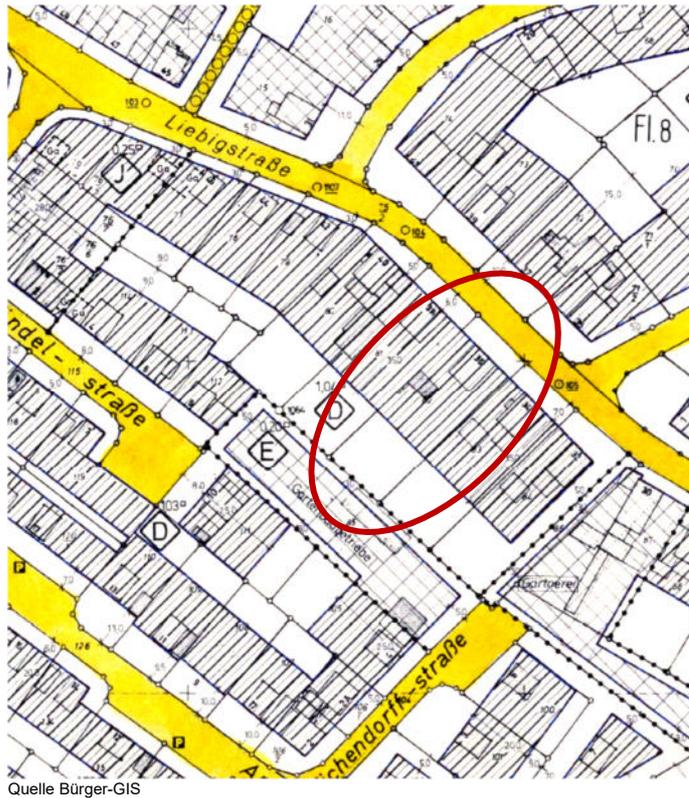
### 7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft des Bürger-GIS und dem Stadtplanungsamt der Gemeinde Rödermark befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seewald, Teil 1 - 1. Änderung“ B 4.1 Urberach mit Rechtskraftvermerk vom 11.05.1979. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet WA |
| Maß der baulichen Nutzung |                           |
| Grundflächenzahl GRZ      | 0,4                       |
| Geschossflächenzahl GFZ   | 0,7                       |
| Geschossigkeit            | II                        |
| Bauweise                  | o                         |
| Vorgartenzone             | 7 m Tiefe                 |
| Tiefe Baufenster          | 35 m                      |

Weitere Festsetzungen sind im Textteil und der Legende des Bebauungsplans getroffen.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.



Durch die Tiefe des Baufensters ist eine Bebauung in zweiter Reihe innerhalb des Baufensters, d.h. auf dem hinteren Grundstücksteil möglich. Die Erschließung dieses Bereich ist durch Rechtskonstruktion zu sichern und der Nachteil für den belasteten Grundstücksteil auszugleichen. Exemplarisch hierfür ist nach Rücksprache die Bebauung der Hausnummer 38 bzw. 38 A.

| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:   | Kosten   | Abschlag  |
|---|----------|-----------|
| boG: Bodenwertermittlung: Aufteilung in zwei selbständig nutzbare Grundstücke (Mosaikverfahren), Wertminderung für die Eintragung des Wegerechts über das Vorderlandgrundstück oder Wegerecht über Reihenhausgrundstück Flurstück 196/3, hier ist das einfachere zu realisierende Recht zu wählen. Der Ansatz im Gutachten deckt jeweils die Entschädigung für die Nachteile desjenigen Grundstücks, über das das hinterliegende Grundstück zu erschließen ist. Der Wert des hinterliegenden Grundstücks ergibt sich aus dem Ansatz des vollen Baulandbodenrichtwerts und ist damit ausreichend bewertet im Verhältnis zu einem Abschlag für Übergröße und Unterteilung in einen Anteil mit nicht notwendiger Freifläche, sachverständig pauschal | 20.000 € | -20.000 € |

## 7.2 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalliste wurde aufgrund der vorliegenden Bausubstanz nicht untersucht. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

## 8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Erd- und die Dachgeschosswohnung werden durch jeweils einen Miteigentümer genutzt. Es sind keine Mietverträge bekannt.

Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

## 9. Stellplätze

Eine Pkw-Einzelgarage ist in das Nebengebäude integriert. Diese ist für größere neuzeitlich Pkw zu klein, jedoch gut anfahrbar. Auf der Hoffläche befinden sich eine weitere Parkmöglichkeit. Eine Markierung besteht nicht.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag ein starker Anteil an ruhendem Verkehr vor.

## 10. Besondere Umstände

### 10.1 Rechte und Belastungen

#### 10.1.1 Rechte im Grundbuch

##### Rechte im Bestandsverzeichnis

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten begünstigenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

##### Rechte in Abteilung II

Lfd. Nr. 4 zu 2: Auftragsgemäß wurde das recht nicht mitbewertet. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

Lfd. Nr. 5 zu 2: Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

#### 10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

*Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.*

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Offenbach sind keine wertbeeinflussenden Baulasten für das Grundstück eingetragen. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

## 10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die den Bodenwert erhöhen.

## 10.3 Gebäudezustand

*Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.*

### 10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellte sich zum Ortstermin überwiegend im Zustand des Ursprungsbaujahres bzw. mit bereits wieder verbrauchten Modernisierungen dar. Ein Instandhaltungsstau besteht wie folgt:

- Innen- und Außenoberflächen verbraucht und auszutauschen bzw. neu zu beschichten.
- Fenster veraltet und auszutauschen,
- Elektroinstallation teilweise veraltet, auszutauschen und/oder zu ergänzen,
- Heizungs- und Sanitärinstallation überwiegend verbraucht und auszutauschen,
- Obere Geschossdecke neu zu dämmen und vorhandene Dämmung zu ertüchtigen.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m<sup>2</sup> Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:  | Kosten    | marktüblicher Zu-/Abschlag |
|--|-----------|----------------------------|
| boG: Instandhaltungsstau/Restbaukosten für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 1.000,00 €/m <sup>2</sup> , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 1.000,00 €/m <sup>2</sup> WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt | 139.977 € | -139.977 €                 |

### 10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten folgende Schäden und nicht fertiggestellte Baumaßnahmen festgestellt werden:

- Statik des Balkons und Absturzsicherung nicht gewährleistet. Der Balkon sollte bis zur Klärung/Ertüchtigung nicht benutzt werden.

Eventuelle vorhandene Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung mit einem sachverständig gewählten Abschlag berücksichtigt (s.u.). Es findet keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungsstau und Gebäudeschäden statt.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile.

| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:  | Kosten   | marktüblicher Zu-/Abschlag |
|--|----------|----------------------------|
| boG: Mutmaßliche formelle Illegalität Errichtung Terrasse/Balkon, Abschlag für auflagenfreie Nachgenehmigung (Beratungskosten, Architekt, Gebühren, etc.), sachverständig pauschal | 2.500 €  | -2.500 €                   |
| boG: Verdacht auf materielle Illegalität, Statik des Bauwerks zu überprüfen, Aussteifung ggf. nicht sachgerecht, sachverständig pauschal   | 10.000 € | -10.000 €                  |

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind. Zerstörende Untersuchungen sind nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

### 10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

*Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die*

*Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.*

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 nicht verlängert.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 16 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein fiktives Alter von 54 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1970. Das mutmaßliche Ursprungsbaujahr ist 1958.

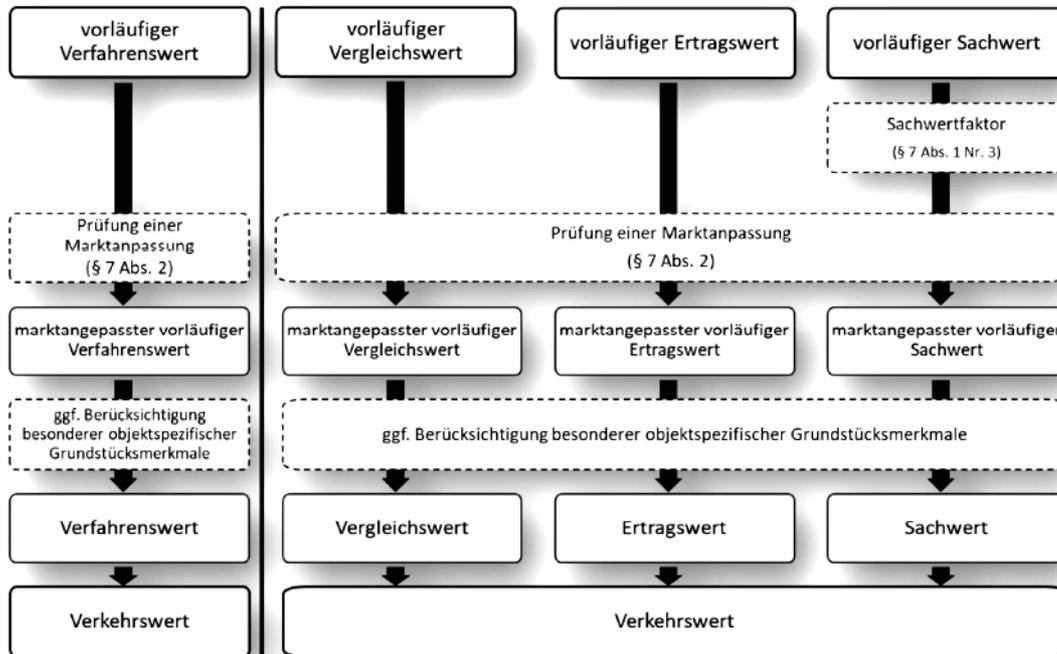
## 10.4 Energetischer Gebäudezustand

*Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.*

*Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.*

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

## 11. Wertermittlung



Quelle: ImmoWertA

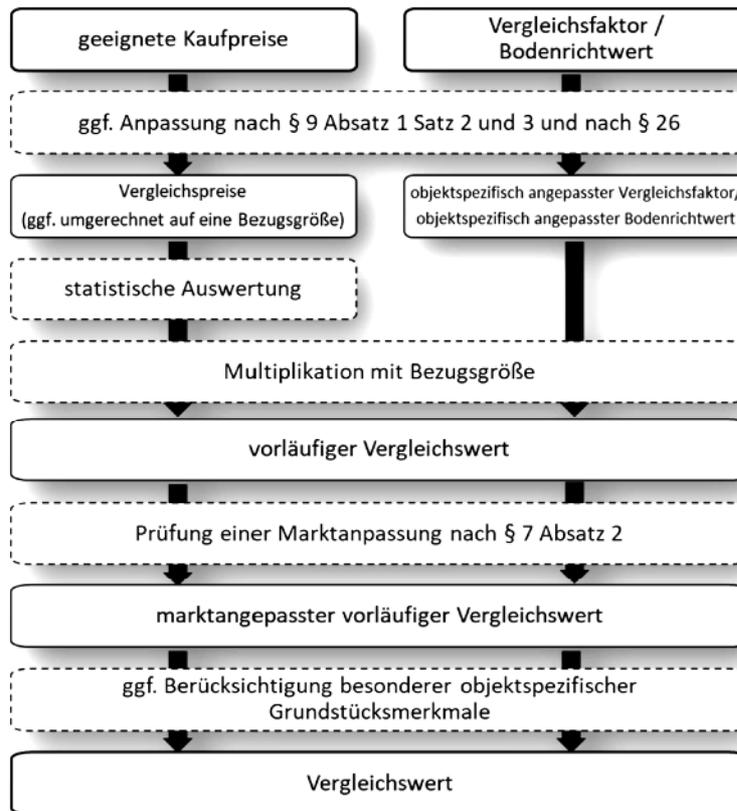
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert)

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

## 11.1 Bodenwert



Quelle: ImmoWertA

*Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstückes (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.*

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Offenbach ein Bodenrichtwert von 675,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der Tiefe des Baufensters ist das Grundstück nach der Mosaikmethode in zwei Teilflächen aufzuteilen und nach Rechtskonstruktion unabhängig voneinander nutzbar.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Rechenschema Bodenwert:

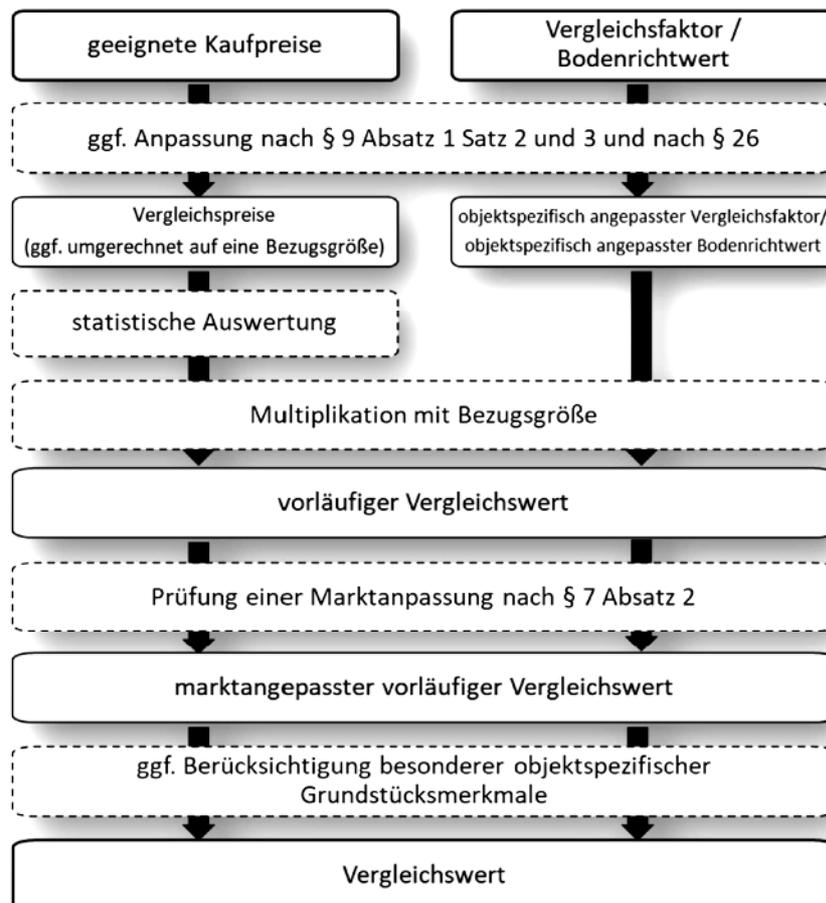
|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße Flurstück 82   |                      | 1.261 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße gesamt   |                      | 1.261 m <sup>2</sup> |
| Grundstückgröße Teilfläche Hausgrundstück aus der Liegenschaftskarte sachverständig gemessen  |                      | 670 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 675,00 €, BRW-Zone 7570002, W, ebf, 01.01.2024  |                      | 675 €                |
| allgemeine Grundstücksmerkmale aG:<br>Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert | x                    | 1,00                 |
| allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise       | x                    | 1,00                 |
| angepasster Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>   |                      | 675 €                |
| vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert  |                      | 452.250 €            |
| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG  | Kosten/Vor-/Nachteil | Abschlag             |
| boG: Gemäß ImmoWertV in den Hauptverfahren  | 0 €                  | 0 €                  |
| marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert  |                      | 452.250 €            |
| Grundstückgröße Teilfläche freies Grundstück als Differenz aus Gesamtgrundstück und Hausgrundstück  |                      | 591 m <sup>2</sup>   |
| Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 675,00 €, BRW-Zone 7570002, W, ebf, 01.01.2024  |                      | 675 €                |
| allgemeine Grundstücksmerkmale aG:<br>Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert | x                    | 1,00                 |
| allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise       | x                    | 1,00                 |
| angepasster Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>   |                      | 675 €                |
| vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert  |                      | 398.925 €            |
| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG  | Kosten/Vor-/Nachteil | Abschlag             |
| boG: Gemäß ImmoWertV in den Hauptverfahren  | 0 €                  | 0 €                  |
| marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert  |                      | 398.925 €            |
| Gesamtbodenwert   |                      | 851.175 €            |

**Der Bodenwert für das Zweifamilienhaus Liebigstraße 36 in Rödermark-Urberach beträgt am Wertermittlungstichtag 08.02.2024 rund 850.000 €.**

Abzug Rechtskonstruktion als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG in den Hauptverfahren:

| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:  | Kosten   | marktüblicher Zu-/Abschlag |
|--|----------|----------------------------|
| boG: Bodenwertermittlung: Aufteilung in zwei selbständig nutzbare Grundstücke (Mosaikverfahren), Wertminderung für die Eintragung des Wegerechts über das Vorderlandgrundstück oder Wegerecht über Reihenhausgrundstück Flurstück 196/3, hier ist das einfacher zu realisierende Recht zu wählen. Der Ansatz im Gutachten deckt jeweils die Entschädigung für die Nachteile desjenigen Grundstücks, über das das hinterliegende Grundstück zu erschließen ist. Der Wert des hinterliegenden Grundstücks ergibt sich aus dem Ansatz des vollen Baulandbodenrichtwerts und ist damit ausreichend bewertet im Verhältnis zu einem Abschlag für Übergröße und Unterteilung in einen Anteil mit nicht notwendiger Freifläche, sachverständig pauschal | 20.000 € | -20.000 €                  |

## 11.2 Vergleichswertverfahren



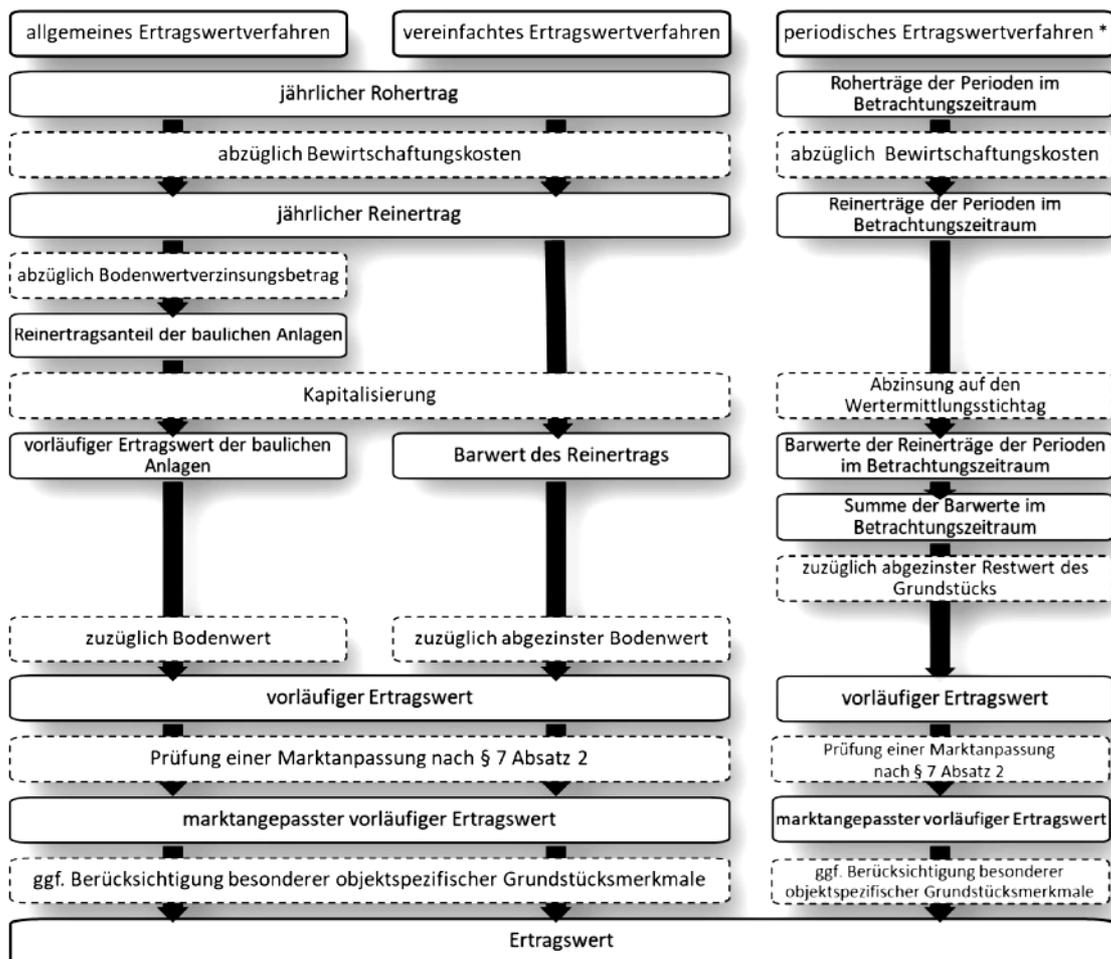
Quelle: ImmoWertA

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der

Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widergespiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichend vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Ein-/Zweifamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreise zur Verfügung und daher ist keine Statistik in im Vertrauensbereich darstellbar. Zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt. Aufgrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

## 11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Quelle: ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort von Ein-/Zweifamilienhäusern auch stattfindenden Vermietung unterstützend durchgeführt.

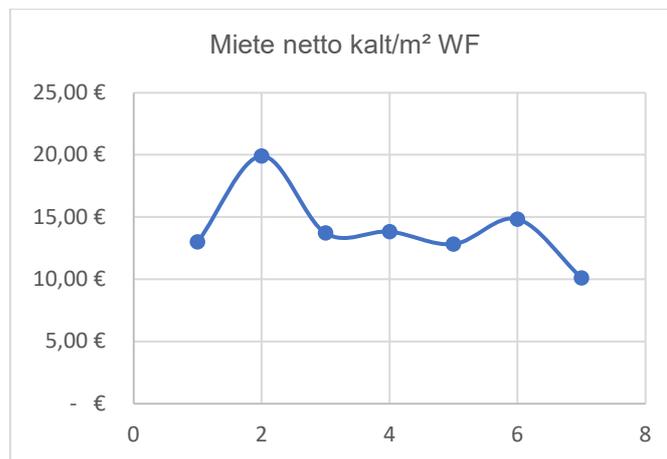
Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

### 11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Gemeinde Rödermark hat keinen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraumieten erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale

Eigene Ableitung



Quelle: MEHRWERT

und eigener Statistik haben sich folgende Mieten als Bestandsmieten marktüblich netto kalt pro Monat ergeben

|                          | €/m²-St. |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche EG            | 10,50 €  |
| Wohnfläche OG            | 9,50 €   |
| Garage (formell illegal) | 50,00 €  |
| Stellplatz               | 30,00 €  |

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtsstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

## 11.3.2 Liegenschaftszinssätze

*Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.*

*Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.*

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

| Abschlag vom Liegenschaftszinssatz  | Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz   |
|---|---|
| <b>Immobilien mit Wohnnutzung</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Eigennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus</li> </ul> |

Quelle: AFB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe 1,70 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

|   |      |
|---|------|
| Liegenschaftszinssatz LZ EFH/ZFH bei BRW-Niveau bei Bodenrichtwertniveau, als allgemeine Wertverhältnisse | 1,70 |
| Korrektur Nachteil Vermietung   | 0,15 |
| Korrektur starker Instandhaltungsbedarf anteilig zu Ansätzen unter boG (s. unten)                         | 0,15 |
| Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert   | 2,00 |

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angemessen.

## 11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3.

## 11.3.4 Bewirtschaftungskosten

*Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder*

*sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.*

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

|  |          |
|--|----------|
| Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.                       | 351,00 € |
| Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.                    | 46,00 €  |
| Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche | 13,80 €  |
| Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück             | 104,00 € |
| Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE                      | 2,00%    |

## Rechenschema Ertragswertverfahren

| Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren  |                      |                       |                   |
|---|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Liegenschaftszinssatz LZ EFH/ZFH bei BRW-Niveau bei Bodenrichtwertniveau, als allgemeine Wertverhältnisse | 1,70                 |                       |                   |
| Korrektur Nachteil Vermietung   | 0,15                 |                       |                   |
| Korrektur starker Instandhaltungsbedarf anteilig zu Ansätzen unter boG (s. unten)                         | 0,15                 |                       |                   |
| Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert   | 2,00                 |                       |                   |
| Gesamtnutzungsdauer GND   | 70                   |                       |                   |
| Alter bei (fiktivem) Baujahr 1970   | 54                   |                       |                   |
| Restnutzungsdauer RND = GND - Alter   | 16                   |                       |                   |
|   |                      |                       | <b>Rohrertrag</b> |
| Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse                 | Fläche               | €/m <sup>2</sup> -St. | € pro Jahr        |
| Wohnfläche EG   | 73,2 m <sup>2</sup>  | 10,50 €               | 9.229 €           |
| Wohnfläche OG   | 66,7 m <sup>2</sup>  | 9,50 €                | 7.607 €           |
| Flächen gesamt  | 140,0 m <sup>2</sup> |                       | 16.836 €          |
| Garage (formell illegal)  | 1                    | 50,00 €               | 600 €             |
| Stellplatz  | 1                    | 30,00 €               | 360 €             |
| <b>Rohrertrag pro Jahr gesamt</b>   |                      |                       | <b>17.796 €</b>   |
| Ermittlung der Bewirtschaftungskosten   |                      |                       |                   |
| Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:  |                      |                       | 18%               |
| Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.  | 351,00 €             | -                     | 702 €             |
| Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.   | 46,00 €              | -                     | 92 €              |
| Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche  | 13,80 €              | -                     | 1.932 €           |
| Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück  | 104,00 €             | -                     | 208 €             |
| Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE   | 2,00%                | -                     | 356 €             |
| Summe Bewirtschaftungskosten  |                      | -                     | 3.290 €           |
| Grundstücksreinertrag in €  |                      |                       | 14.507 €          |
| -Bodenwertverzinsung von Fläche mit Baulandqualität   | 2,00%                | -                     | 9.045 €           |
| Gebäudereinertrag   |                      |                       | 5.462 €           |

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

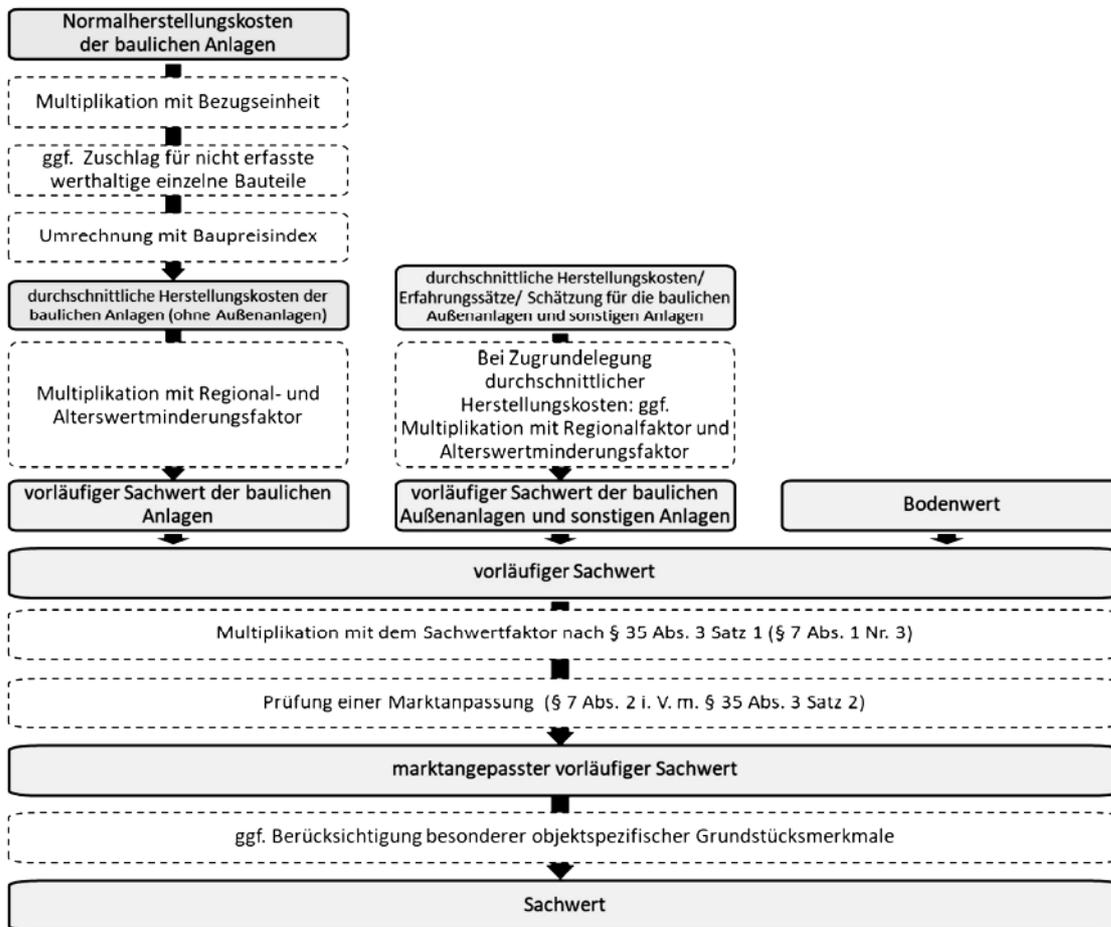
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

|   |           |                            |
|---|-----------|----------------------------|
| x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer  | 13,58     | 74.158 €                   |
| Anlagen über Ortsüblichkeit:  | +/-       | - €                        |
| Bodenwert in € Gesamtfläche   |           | 452.250 €                  |
| vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €   |           | 526.408 €                  |
| Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)  |           | 0,90                       |
| vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €  |           | 473.767 €                  |
| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:   | Kosten    | marktüblicher Zu-/Abschlag |
| boG: Instandhaltungsstau/Restbaukosten für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 1.000,00 €/m <sup>2</sup> , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 1.000,00 €/m <sup>2</sup> WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt  | 139.977 € | -139.977 € - 139.977 €     |
| boG: Bodenwertermittlung: Aufteilung in zwei selbständig nutzbare Grundstücke (Mosaikverfahren), Wertminderung für die Eintragung des Wegerechts über das Vorderlandgrundstück oder Wegerecht über Reihenhausgrundstück Flurstück 196/3, hier ist das einfachere zu realisierende Recht zu wählen. Der Ansatz im Gutachten deckt jeweils die Entschädigung für die Nachteile desjenigen Grundstücks, über das das hinterliegende Grundstück zu erschließen ist. Der Wert des hinterliegenden Grundstücks ergibt sich aus dem Ansatz des vollen Baulandbodenrichtwerts und ist damit ausreichend bewertet im Verhältnis zu einem Abschlag für Übergröße und Unterteilung in einen Anteil mit nicht notwendiger Freifläche, sachverständig pauschal | 20.000 €  | -20.000 € - 20.000 €       |
| boG: Mutmaßliche formelle Illegalität Errichtung Terrasse/Balkon, Abschlag für auflagenfreie Nachgenehmigung (Beratungskosten, Architekt, Gebühren, etc.), sachverständig pauschal  | 2.500 €   | -2.500 € - 2.500 €         |
| boG: Verdacht auf materielle Illegalität, Statik des Bauwerks zu überprüfen, Aussteifung ggf. nicht sachgerecht, sachverständig pauschal  | 10.000 €  | -10.000 € - 10.000 €       |
| Korrigierter Ertragswert  |           | 301.290 €                  |
| Zuzüglich freie Grundstücksfläche   |           | 398.925 €                  |
| Gesamtwert  |           | 700.215 €                  |

**Der Ertragswert für das Zweifamilienhaus Liebigstraße 36 in Rödermark-Urberach beträgt am Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 rund 700.000 €.**

## 11.4 Sachwertverfahren



Quelle: ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer eines Zweifamilienhauses wider. Das Sachwertverfahren wird als Hauptverfahren durchgeführt.

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Einstufung Gebäudestandard:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Zweifamilienhaus; Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

| Einordnung                      | Standardstufe |       |       |       |         | Wägungsanteil |
|---------------------------------|---------------|-------|-------|-------|---------|---------------|
|                                 | 1             | 2     | 3     | 4     | 5       |               |
| Außenwände                      | 1,0           |       |       |       |         | 23%           |
| Dächer                          |               | 1,0   |       |       |         | 15%           |
| Außentüren und Fenster          |               | 1,0   |       |       |         | 11%           |
| Innenwände und -türen           |               | 1,0   |       |       |         | 11%           |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               |       |       |       |         | 11%           |
| Fußböden                        |               | 1,0   |       |       |         | 5%            |
| Sanitäreinrichtungen            |               | 1,0   |       |       |         | 9%            |
| Heizung                         |               | 0,5   | 0,5   |       |         | 9%            |
| sonstige technische Ausstattung |               | 0,5   | 0,5   |       |         | 6%            |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart  | 570 €         | 635 € | 730 € | 880 € | 1.100 € |               |

## Auswertung/Wägung

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Außenwände                      | 131 €        |
| Dächer                          | 95 €         |
| Außentüren und Fenster          | 70 €         |
| Innenwände und -türen           | 70 €         |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 80 €         |
| Fußböden                        | 32 €         |
| Sanitäreinrichtungen            | 57 €         |
| Heizung                         | 61 €         |
| sonstige technische Ausstattung | 41 €         |
| <b>Kostenkennwert Summe</b>     | <b>638 €</b> |

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Zweifamilienhaus; Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

|  | Rechenoperation |                    |
|--|-----------------|--------------------|
| Baujahr  |                 | 1958<br>mutmaßlich |
| Baujahr fiktiv   |                 | 1970               |
| Bruttogrundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]                  |                 | 350 m <sup>2</sup> |
| Ansatz für die NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF            | x               | 638 €              |
| Ansatz für die NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF korrigiert |                 | 638 €              |
| Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €              |                 | 223.169 €          |
| Korrekturfaktor Zweifamilienhaus                           | x               | 1,05               |
| Regionalfaktor   | x               | 1,00               |

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

|  |           |            |
|--|-----------|------------|
| Normalherstellungskosten gesamt  |           | 234.327 €  |
| Anpassung an den Preisindex  | x         | 1,83       |
| Index NHK 2010   |           | 89,30      |
| Index am Wertermittlungsstichtag   |           | 163,30     |
| Herstellkosten zum Basisjahr in €  | ,         | 428.506 €  |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren  |           | 70         |
| Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr   |           | 54         |
| Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten  |           | 77%        |
| Abschreibungsbetrag in €   | -         | 330.550 €  |
| Nebengebäude pauschaler Zeitwert:  |           |            |
| Nebengebäude/Garage (20.000 €)   | +         | 20.000 €   |
| Besondere Bauteile: Terrasse/Balkon (10.000 €)   | +         | 10.000 €   |
| Außenanlagen 5 %   | +         | 7.500 €    |
| Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:   | +/-       | 0 €        |
| Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag  |           | 135.457 €  |
| Bodenwert  | +         | 452.250 €  |
| vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert  |           | 587.707 €  |
| Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21  | x         | 1,09       |
| Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 9 2.1 ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)   | x         | 0,90       |
| Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert   |           | 576.540 €  |
| Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:  | Kosten    | Abschlag   |
| boG: Instandhaltungsstau/Restbaukosten für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 1.000,00 €/m <sup>2</sup> , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 1.000,00 €/m <sup>2</sup> WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt   | 139.977 € | -139.977 € |
| boG: Bodenwertermittlung: Aufteilung in zwei selbständig nutzbare Grundstücke (Mosaikverfahren), Wertminderung für die Eintragung des Wegerechts über das Vorderlandgrundstück oder Wegerecht über Reihenhausgrundstück Flurstück 196/3, hier ist das einfacher zu realisierende Recht zu wählen. Der Ansatz im Gutachten deckt jeweils die Entschädigung für die Nachteile desjenigen Grundstücks, über das das hinterliegende Grundstück zu erschließen ist. Der Wert des hinterliegenden Grundstücks ergibt sich aus dem Ansatz des vollen Baulandbodenrichtwerts und ist damit ausreichend bewertet im Verhältnis zu einem Abschlag für Übergröße und Unterteilung in einen Anteil mit nicht notwendiger Freifläche, sachverständig pauschal | 20.000 €  | -20.000 €  |

|   |          |           |
|---|----------|-----------|
| boG: Mutmaßliche formelle Illegalität Errichtung<br>Terrasse/Balkon, Abschlag für auflagenfreie<br>Nachgenehmigung (Beratungskosten, Architekt,<br>Gebühren, etc.), sachverständig pauschal | 2.500 €  | -2.500 €  |
| boG: Verdacht auf materielle Illegalität, Statik des<br>Bauwerks zu überprüfen, Aussteifung ggf. nicht<br>sachgerecht, sachverständig pauschal  | 10.000 € | -10.000 € |
| angepasster Verfahrenswert/Sachwert   |          | 404.063 € |
| Zuzüglich freie Grundstücksfläche   |          | 398.925 € |
| Gesamtwert  |          | 802.988 € |

**Der Sachwert des Zweifamilienhauses Liebigstraße 36 in Rödermark-Urberach beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 rund 805.000 €.**

## 11.5 Zubehör und Bestandteile

Vor Ort konnte kein Zubehör und Bestandteile von Wert aufgefunden werden. Wert und Aufwand für Entsorgungskosten sind zueinander gleich, so dass der Wert von Zubehör und Bestandteilen „0“ ist.

## 11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren aufgrund des objektbestimmenden substanzorientierten Charakters als Zweifamilienhaus. Das Ertragswertverfahren zeigt aufgrund des Mietniveaus und geringer Restnutzungsdauer einen niedrigeren Wert.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist dörflich geprägt mit kurzen Wegen in die Natur und zu den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich mit noch zeitgemäßen Grundrissen und weiterer Baufläche durch das tiefe Baufenster auf dem hinteren Teil des Grundstücks dar.

Nachteilig sind erster Linie der Aufwand zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus, der hier als marktüblicher Abschlag für den Zustand auf dem Niveau des fiktiven Baujahrs als instandgehalten angesetzt wird. Bei aktuell hohen Baukosten mit den darin eingeschlossenen Modernisierungseffekten und den zukünftigen gesetzlichen Anforderungen werden diese Kosten wesentlich höher liegen. Weiter nachteilig sind die formellen Illegalitäten, die zusätzlichen Aufwand auslösen. Nachteilig ist die Belastung des jeweiligen Vorderlandgrundstückes mit einem Überfahrtsrecht im Falle einer rückwärtigen Bebauung.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

**Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft des Zweifamilienhauses Liebigstraße 36 in Rödermark-Urberach damit zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 auf rund 805.000 €.**

**Wohnflächenfaktor: 2.893 €/m<sup>2</sup> Hausgrundstück**  
**Rohertragsvervielfältiger: 22,8-fach Hausgrundstück**  
**Nettoanfangsrendite NAR: 1,20 % Hausgrundstück**  
**Wert ½ - Anteil: 402.500 €**

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 08.02.2024 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden vier Exemplare, drei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 11.02.2025

Christian W. Petri, Sachverständiger



## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten Nebengebäude**
- Anlage 3 – Objektfotos**
- Anlage 4 – Flächenberechnung**
- Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis**
- Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG**

**Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab**

**HESSEN**



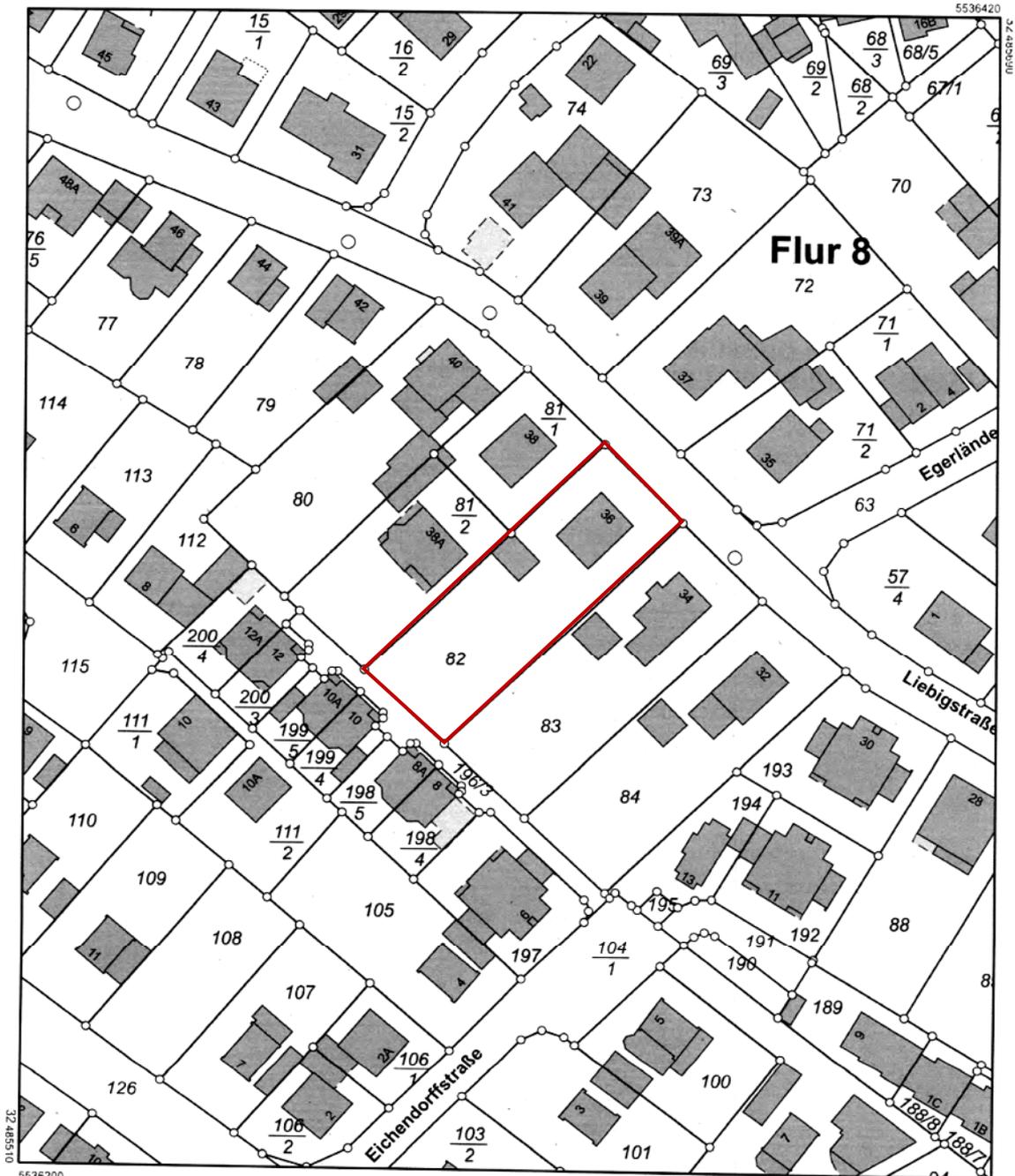
**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 82  
Flur: 8  
Gemarkung: Urberach

Gemeinde: Rödermark  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt

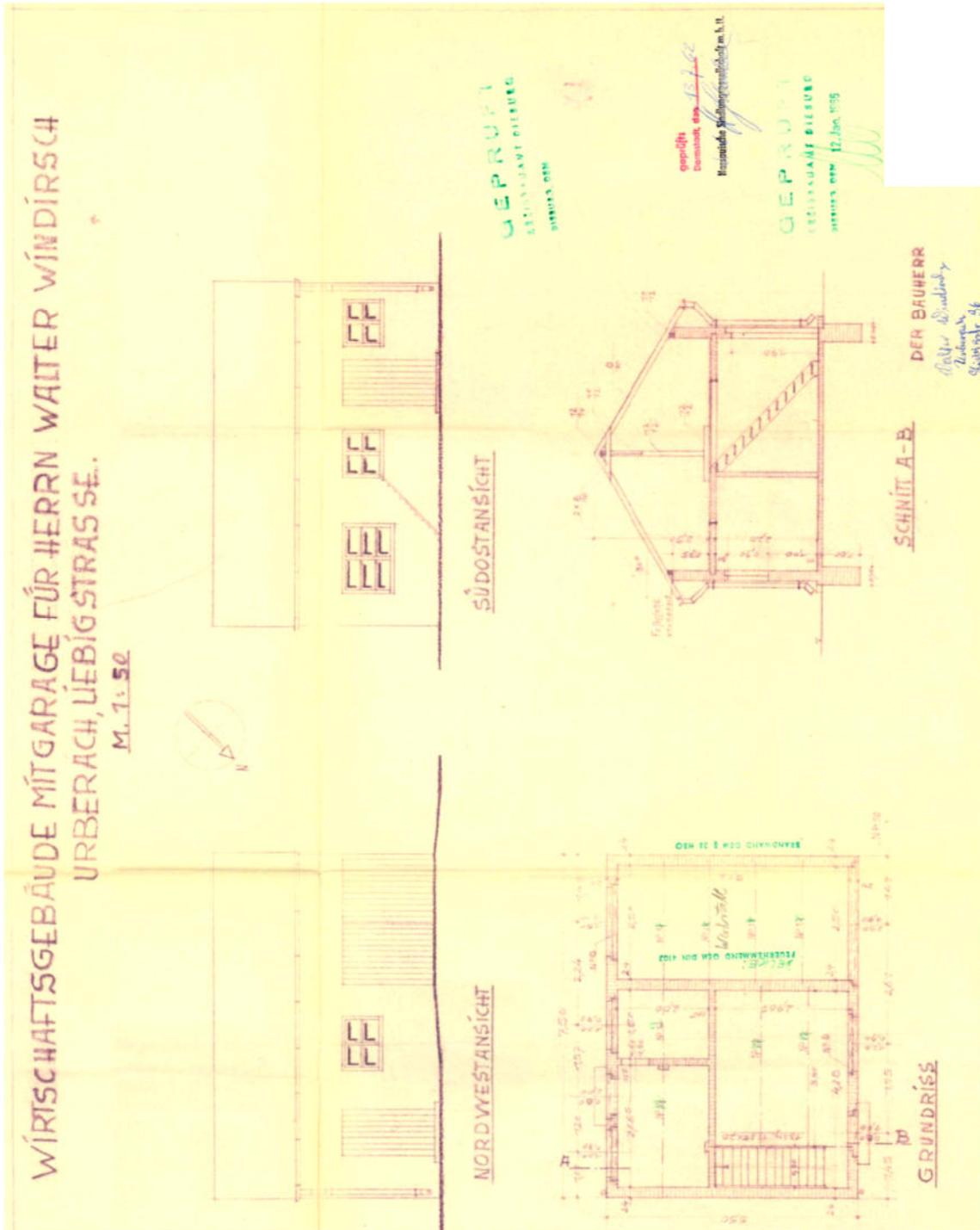
**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
Hessen  
Erstellt am 20.12.2022  
Antrag: 201729572-1  
AZ: 360/21



5536200  
Maßstab 1:1000 Meter

## Anlage 2 – Plan Nebengebäude 1962, ohne Maßstab



## Anlage 3- Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Garten



Garten



Gartenansicht Nebengebäude



Hofansicht Nebengebäude



Hofansicht Haus



Gartenansicht Haus, formelle/materielle  
Illegalität Balkon

## Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden durch örtliches Aufmaß und digitalen Verzeichnissen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der GiF-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

## Wohn- und Nutzflächen in m<sup>2</sup>

|  | Nutzung             |       | Gesamtfläche                | Anrechnung | Wohn-/Mietfläche            |
|--|---------------------|-------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>KG</b>  | Kellerräume         |       | 85,00 m <sup>2</sup>        |            |                             |
|  | Zwischensumme       |       | 85,00 m <sup>2</sup>        |            |                             |
|  | Putzabzug           | 0,00% | 0,00 m <sup>2</sup>         |            |                             |
|  | gesamt              |       | <b>85,00 m<sup>2</sup></b>  |            |                             |
| <b>EG</b>  | Flur                |       | 4,37 m <sup>2</sup>         | 100%       | 4,37 m <sup>2</sup>         |
|  | Küche               |       | 8,47 m <sup>2</sup>         | 100%       | 8,47 m <sup>2</sup>         |
|  | Wohnzimmer          |       | 22,58 m <sup>2</sup>        | 100%       | 22,58 m <sup>2</sup>        |
|  | Schlafzimmer        |       | 15,64 m <sup>2</sup>        | 100%       | 15,64 m <sup>2</sup>        |
|  | Zimmer              |       | 13,05 m <sup>2</sup>        | 100%       | 13,05 m <sup>2</sup>        |
|  | Bad                 |       | 5,58 m <sup>2</sup>         | 100%       | 5,58 m <sup>2</sup>         |
|  | Terrasse/Loggia     |       | 7,12 m <sup>2</sup>         | 50%        | 3,56 m <sup>2</sup>         |
|  | Nebengebäude/Garage |       | 33,15 m <sup>2</sup>        |            |                             |
|  | Zwischensumme       |       | 76,81 m <sup>2</sup>        |            | 73,25 m <sup>2</sup>        |
|  | Putzabzug           | 0,00% | 0,00 m <sup>2</sup>         |            | 0,00 m <sup>2</sup>         |
|  | gesamt              |       | <b>76,81 m<sup>2</sup></b>  |            | <b>73,25 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>DG</b><br><b>H = 2,48 m</b><br>Abzüge nach<br>Wohnflächenverordnung<br>1-2 m<br>Raumhöhe zu 50<br>% bereits<br>berücksichtigt | Flur                |       | 4,37 m <sup>2</sup>         | 100%       | 4,37 m <sup>2</sup>         |
|  | Küche               |       | 8,47 m <sup>2</sup>         | 100%       | 8,47 m <sup>2</sup>         |
|  | Wohnzimmer          |       | 19,22 m <sup>2</sup>        | 100%       | 19,22 m <sup>2</sup>        |
|  | Schlafzimmer        |       | 13,96 m <sup>2</sup>        | 100%       | 13,96 m <sup>2</sup>        |
|  | Zimmer              |       | 11,58 m <sup>2</sup>        | 100%       | 11,58 m <sup>2</sup>        |
|  | Bad                 |       | 5,58 m <sup>2</sup>         | 100%       | 5,58 m <sup>2</sup>         |
|  | Balkon              |       | 7,12 m <sup>2</sup>         | 50%        | 3,56 m <sup>2</sup>         |
|  | Zwischensumme       |       | 70,29 m <sup>2</sup>        |            | 66,73 m <sup>2</sup>        |
|  | Putzabzug           | 0,00% | 0,00 m <sup>2</sup>         |            | 0,00 m <sup>2</sup>         |
|  | gesamt              |       | <b>70,29 m<sup>2</sup></b>  |            | <b>66,73 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Fläche gesamt</b>   |                     |       | <b>265,25 m<sup>2</sup></b> |            | <b>139,98 m<sup>2</sup></b> |

## Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

|                       | Flächentyp                  |
|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                             |
| Wohnhaus              | 100,00 m <sup>2</sup> a     |
| <b>KG gesamt</b>      | <b>100,00 m<sup>2</sup></b> |

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

## Erdgeschoss

|                     |                             |     |
|---------------------|-----------------------------|-----|
| Wohnhaus            | 100,00 m <sup>2</sup>       | a   |
| Terrasse/Loggia     | 7,12 m <sup>2</sup>         | b/c |
| Nebengebäude/Garage | 39,00 m <sup>2</sup>        | a   |
| <b>EG gesamt</b>    | <b>146,12 m<sup>2</sup></b> |     |

## Dachgeschoss

|                  |                             |   |
|------------------|-----------------------------|---|
| Wohnhaus         | 100,00 m <sup>2</sup>       | a |
| Balkon           | 7,12 m <sup>2</sup>         | c |
| <b>DG gesamt</b> | <b>107,12 m<sup>2</sup></b> |   |

## Spitzboden

|                  |                            |   |
|------------------|----------------------------|---|
|                  | 50,00 m <sup>2</sup>       | a |
| <b>SP gesamt</b> | <b>50,00 m<sup>2</sup></b> |   |

## Gesamt

**403,24 m<sup>2</sup>**

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich c: nicht überdeckt.

## GFZ (Berechnung nur aus Fläche Hausgrundstück)

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <b>GF</b>        | 146 m <sup>2</sup>   |
| WGF              | 253 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße | 1.261 m <sup>2</sup> |
| WGFZ Ist         | 0,20                 |

## GRZ

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Grundfläche | 146 m <sup>2</sup> |
| GRZ         | 0,12               |

Restausnutzungen wurden aufgrund der Spezialität des Bauens in zweiter Reihe, bei dem die Nachbarschaft das Beispiel ist, mutmaßlich dort unter Berücksichtigung untergeordneter Bauteile nicht ausgewiesen und ist durch Bauvoranfrage zu klären.

## Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmoWertA - Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2020/21 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, online

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Kreises Offenbach und der Gemeinde Rödermark

## Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfswaise

### Vergleichswerte EUR/m<sup>2</sup> WFL

### Baukosten

#### Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)  
(siehe 1.1)

|  | EUR/m <sup>2</sup> WFL*) |                  |
|--|--------------------------|------------------|
| <b>Fachwerkhäuser</b><br>– schlechter Zustand    | von-bis                  | 3.000      4.000 |
|  | Mittelwert               | <b>3.500</b>     |
| – mittlerer Zustand                              | von-bis                  | 2.500      3.000 |
|  | Mittelwert               | <b>2.750</b>     |
| – guter Zustand                                  | von-bis                  | 1.800      2.200 |
|  | Mittelwert               | <b>2.000</b>     |
| <b>Gründerzeithäuser</b><br>– Städtische Gebäude | von-bis                  | 1.500      2.000 |
|  | Mittelwert               | <b>1.800</b>     |
| – Siedlungshäuser                                | von-bis                  | 1.800      2.200 |
|  | Mittelwert               | <b>2.000</b>     |
| <b>Bauten, 1920–1939</b>                         | von-bis                  | 1.500      1.800 |
|  | Mittelwert               | <b>1.700</b>     |
| <b>Bauten, 1950–1969</b>                         | von-bis                  | 1.200      1.700 |
|  | Mittelwert               | <b>1.500</b>     |

Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWSt: 19 %

\*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

## Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m<sup>2</sup> WFL

## Baukosten 2.5

### Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

#### Kosten der Gewerke je m<sup>2</sup> WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

| Gewerk  | Ausführung | ohne Dachgeschoss-<br>ausbau |          | mit Dachgeschoss-<br>ausbau und Dusche |          |
|---|------------|------------------------------|----------|--|----------|
|   |            | EUR/m <sup>2</sup> WFL       |          | EUR/m <sup>2</sup> WFL                 |          |
| 1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst                           | von - bis  | 640,00                       | 955,00   | 678,00                                 | 902,00   |
|   | Rechenwert | <b>765,00</b>                |          | <b>678,00</b>                          |          |
| 2. Putz/Trockenbau                                  | von - bis  | 178,00                       | 232,00   | 174,00                                 | 261,00   |
|   | Rechenwert | <b>204,00</b>                |          | <b>221,00</b>                          |          |
| 3. Zimmerer   | von - bis  | 129,00                       | 173,00   | 109,00                                 | 152,00   |
|   | Rechenwert | <b>149,00</b>                |          | <b>131,00</b>                          |          |
| 4. Dachdecker/Klempner                              | von - bis  | 113,00                       | 144,00   | 82,00                                  | 127,00   |
|   | Rechenwert | <b>131,00</b>                |          | <b>106,00</b>                          |          |
| 5. Fassadensystem (z.B. WDVS<br>oder Verklinkerung) | von - bis  | 248,00                       | 413,00   | 216,00                                 | 356,00   |
|   | Rechenwert | <b>273,00</b>                |          | <b>239,00</b>                          |          |
| 6. Sanitär  | von - bis  | 110,00                       | 164,00   | 93,00                                  | 145,00   |
|   | Rechenwert | <b>136,00</b>                |          | <b>127,00</b>                          |          |
| 7. Heizung/Lüftung                                  | von - bis  | 131,00                       | 169,00   | 107,00                                 | 157,00   |
|   | Rechenwert | <b>149,00</b>                |          | <b>132,00</b>                          |          |
| 8. Elektro  | von - bis  | 99,00                        | 147,00   | 91,00                                  | 141,00   |
|   | Rechenwert | <b>118,00</b>                |          | <b>108,00</b>                          |          |
| 9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)                     | von - bis  | 126,00                       | 170,00   | 106,00                                 | 159,00   |
|   | Rechenwert | <b>142,00</b>                |          | <b>124,00</b>                          |          |
| 10. Schreiner                                       | von - bis  | 67,00                        | 122,00   | 55,00                                  | 112,00   |
|   | Rechenwert | <b>77,00</b>                 |          | <b>67,00</b>                           |          |
| 11. Estrich   | von - bis  | 43,00                        | 64,00    | 41,00                                  | 59,00    |
|   | Rechenwert | <b>50,00</b>                 |          | <b>48,00</b>                           |          |
| 12. Bodenbeläge                                     | von - bis  | 42,00                        | 67,00    | 38,00                                  | 68,00    |
|   | Rechenwert | <b>53,00</b>                 |          | <b>49,00</b>                           |          |
| 13. Fliesen   | von - bis  | 41,00                        | 136,00   | 41,00                                  | 136,00   |
|   | Rechenwert | <b>52,00</b>                 |          | <b>52,00</b>                           |          |
| 14. Maler   | von - bis  | 53,00                        | 80,00    | 48,00                                  | 80,00    |
|   | Rechenwert | <b>61,00</b>                 |          | <b>57,00</b>                           |          |
| 15. Treppenanlage/Schlösser                         | von - bis  | 72,00                        | 112,00   | 49,00                                  | 90,00    |
|   | Rechenwert | <b>84,00</b>                 |          | <b>63,00</b>                           |          |
| 16. Sonstiges                                       | von - bis  | 14,00                        | 29,00    | 11,00                                  | 31,00    |
|   | Rechenwert | <b>16,00</b>                 |          | <b>16,00</b>                           |          |
| <b>Summe</b>  | von - bis  | 2.106,00                     | 3.177,00 | 1.858,00                               | 2.976,00 |
|   | Rechenwert | <b>2.462,00</b>              |          | <b>2.218,00</b>                        |          |