

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten für das Amtsgericht Rüsselsheim

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Einfamilienhaus
mit Nebengebäude

Anschrift: Pommernstr. 22
D-65428 Rüsselsheim a.M.

Qualitätsstichtag: 28. Februar 2025

Wertermittlungsstichtag: 28. Februar 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 28.02.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 28.02.2025

Sachwert	484.000 €
----------	-----------

Ertragswert	484.000 €
-------------	-----------

Vergleichswert	481.000 €
----------------	-----------

Verkehrswert (Marktwert)	484.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 27.04.2025



Zertifizierter Immobilienwerteur nach HypZert für Immobilienwirtschaftliche Zertifizierung HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung • B.A. Immobilienwirtschaft • Diplom-Immobilienwirt (DIA) • Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • www.ronnykazyska.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswerte
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Rüsselsheim in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 43 K 1/24 vom 21.01.2025
- Grundbuchauszug Blatt 847 vom 30.01.2025 des Grundbuchs von Haßloch / Amtsgericht Rüsselsheim

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Unter-, Erd- und Obergeschoss der damaligen Bauherrin Nassauische Heimstätte vom 30.07.1963
- Grundriss über Nebengebäude aus Garage und Schuppen der damaligen Bauherrin Nassauische Heimstätte vom 16.01.1962
- Grundrisse über Unter- und Erdgeschoss des Architekten Walter Schad vom 09.03.1977
- genehmigter Bauantrag mit der Nummer 546/63 der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim am Main vom 12.03.1964 über die Errichtung einer Nebenerwerbstelle mit Stall
- Baugenehmigung Nummer 218/77 der Bauaufsicht Rüsselsheim am Main über einen Wohnhausanbau vom 24.08.1977
- Baubeschreibung zum Stand 31.10.1963
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 25.04.2025
- Baulastenauskunft der Stadt Rüsselsheim am Main vom 05.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.04.2025

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Stichtag: 28.02.2025

Baujahr ca.	1965
Erweiterung ca.	1977
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1989
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	34
Grundstücksgröße gesamt rd.	1.131 m ²
Grundstücksgröße Bauland ca.	700 m ²
Grundstücksgröße Gartenland ca.	431 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	377 m ²
GRZ GFZ	0,20 0,20
Wohnfläche ca.	138,25 m ²

Sachwertermittlung

Baukostenindex	184,7
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	261.000 €
Bodenwert	446.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	707.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-74.500 €
Sachwert des Grundstücks	484.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.501 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	18.849 €
Verwaltungskosten p.a.	397 € 2,11 %
Instandhaltungskosten p.a.	2.012 € 10,67 %
Mietausfallwagnis p.a.	377 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.786 € 14,78 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	20,15 €/m ²
Reinertrag p.a.	16.063 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,72
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	558.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-74.500 €
Ertragswert rd.	484.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.501 €/m ²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	555.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-74.500 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	481.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.479 €/m ²

Verkehrswert

484.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 21.01.2025 mit dem Aktenzeichen 43 K 1/24 für das Amtsgericht Rüsselsheim als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 28.02.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 28.02.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 28.02.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 28.02.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 28.02.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräume und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

[REDACTED]
- Ronny Kazyska

Eigentümerin
Vertreter Insolvenzverwalter
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 30.01.2025 (letzte Änderung vom 26.08.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Rüsselsheim

Grundbuch von: Haßloch

Blatt: 847

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Haßloch	2	4	Pommernstraße 22 Gebäude u. Freifläche	1.131 m ²
Grundstücksgröße gesamt					1.131 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 4:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 7 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 K 1/24); eingetragen am 15.05.2024.

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 14.08.2024 (Amtsgericht Mainz -Insolvenzgericht-, 280 IN 86/24); eingetragen am 23.08.2024.

Laufende Nummer 7:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Es ist ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO angeordnet; gemäß Ersuchen vom 23.07.2024 (Amtsgericht Mainz -Insolvenzgericht-, 280 IN 86/24); eingetragen am 26.08.2024.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 1/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 6:

Die Eintragung bezieht sich auf das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Eigentümerin. Es handelt sich hierbei um eine personenbezogene Eintragung ohne direkten Einfluss auf das Grundstück. Die Eintragung stellt keine dingliche Belastung dar und ist für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung.

Beurteilung laufende Nummer 7:

Die Maßnahme ist Teil des insolvenzrechtlichen Sicherungsmechanismus und hat keine unmittelbare Bedeutung für die Bewertung des Grundstücks. Eine wertrelevante Wirkung ist damit nicht verbunden.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Stadt Rüsselsheim vom 05.02.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß E-Mail vom 23.04.2025 der Stadt Rüsselsheim ist das Bewertungsobjekt zum Stand 23.04.2025 kein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble).

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal des Regionalverbands FrankfurtRheinMain nach (<https://mapview.region-frankfurt.de>) nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "48/4, Dicker Busch I", dessen 4. Änderung am 05.06.1998 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,70
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Traufhöhe: max. 7,50 m
- Satteldach
- Dachneigung 28 - 32°

Baugenehmigung

Ein genehmigter Bauantrag mit der Nummer 546/63 der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim am Main liegt vom 12.03.1964 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 26.06.1962 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Nebenerwerbstelle mit Stall.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 218/77 der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim am Main liegt vom 24.08.1977 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 04.07.1966 erteilt. Sie gestattet einen Wohnhausanbau.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist überwiegend nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Bei einem Teilbereich im Osten des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um Gartenland, das gemäß Bebauungsplan nicht bebaubar ist.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 22.04.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Rüsselsheim am Main mit ca. 65.593 Einwohnern (Stand: 30.06.2024) liegt ca. 25 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 25 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Rüsselsheim am Main grenzt im Norden, getrennt durch den Main, an die beiden Nachbarstädte Hochheim und Flörsheim (beide Main-Taunus-Kreis). Im Nordosten grenzt es an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main und die Stadt Raunheim, im Osten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Süden an die Gemeinden Nauheim und Trebur sowie im Westen an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg und die Gemeinde Bischofsheim.

Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die Stadtteile Bauschheim, Haßloch und Königstädten.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 99,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 27.712 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau im März 2025 mit 6,8 % über den Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Die Gewerbestruktur von Rüsselsheim am Main ist traditionell von der Automobilindustrie geprägt, insbesondere von den Opel Automobilen. Neben der Automobilindustrie existieren klein- und mittelständische Unternehmen. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Zu den bedeutenden Arbeitgebern in der Region gehören neben großen Autoherstellern kleinere Industrieunternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Opel Automobile GmbH (Automobile), Peugeot Deutschland GmbH (Automobile), Sodexo Services GmbH (Verpflegung & Gebäudeservice), SEGULA TECHNOLOGIES GmbH (Engineering) und Hyundai Motor Europe Technical Center GmbH (Automobile).

Rüsselsheim am Main verfügt über direkte Autobahnanschlüsse an die A 60 und A 67. Die Stadt ist mit der B 43, B 486, B 519, die jeweils durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 43 verbindet im Westen Rüsselsheim mit Ginsheim-Gustavsburg, die B 486 im Osten mit Mörfelden-Walldorf und die B 519 im Süden mit Trebur bzw. Nauheim. Die Autobahnanschlussstellen 'Rüsselsheim-Mitte' und das 'Rüsselsheimer-Dreieck' jeweils an der A 60 liegen südlich bzw. südöstlich vom Stadtzentrum ca. 3 km entfernt. Die Autobahnanschlussstelle 'Rüsselsheim-Ost' ist östlich nach ca. 5 km anzutreffen.

Rüsselsheim am Main ist mit den zwei Haltepunkten 'Bahnhof Rüsselsheim' und 'Rüsselsheim-Opelwerk' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Wiesbaden, Offenbach und Hanau.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Rüsselsheim am Main im Zeitraum von 2023 bis 2035 +6,2 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +2,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	25 km	0:30 h
Offenbach am Main	30 km	0:33 h
Darmstadt	25 km	0:27 h
Wiesbaden	15 km	0:20 h
Mainz	15 km	0:20 h
Mannheim	75 km	0:50 h
Würzburg	135 km	1:15 h
München	410 km	3:50 h
Berlin	560 km	5:30 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Rüsselsheim am Main im Stadtteil Haßloch in der Pommernstraße. Bei der Pommernstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die östlich von dem Hessenring abgeht und südwestlich wieder in den Hessenring übergeht. Sie führt durch ein allgemeines Wohngebiet mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Die Pommernstraße ist in beide Richtungen befahrbar und weist keine überregionale Verkehrs- oder Durchfahrtsfunktion auf. Sie verläuft annähernd parallel zum Hessenring und verbindet diesen an beiden Enden. Mit der Straße Am Borngraben existiert eine Seitenstraße. Durch die Varkausstraße (B 486) besteht im Westen Anschluss in die Rüsselsheimer Kernstadt. Die Anbindung zum südöstlichen Stadtteil Königstädten ist über die Adam-Opel-Straße (L 3040) gegeben. Der südwestliche Stadtteil Bauschheim ist über den Kurt-Schumacher-Ring bzw. die Oppenheimer Straße erreichbar. Die B 43 führt im Westen nach Mainz, im Norden nach Flörsheim am Main bzw. im Nordosten nach Raunheim. Der Anschluss nach Mörfelden-Walldorf besteht im Osten über die B 486. Die L 3012 verbindet Rüsselsheim am Main mit der südlich gelegenen Gemeinde Trebur.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit einem Nebengebäude aus Garage und Schuppen. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Haßloch in einem allgemeinen Wohngebiet im Südosten von Rüsselsheim am Main. Die Stadtverwaltung ist nordwestlich im Stadtzentrum in ca. 4 km Entfernung vorzufinden. Rüsselsheim am Main verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Netto, Kaufland, Norma, Globus, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Rewe- und Netto-Markt in der Adolf-Menzel-Straße bzw. der Feuerbachstraße in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Rüsselsheim am Main befinden sich insgesamt zehn Grund- und fünf weiterführende Schulen sowie zwei Förderschulen. Ärzte und Apotheken sind in Haßloch vorhanden. In Rüsselsheim am Main existieren Autobahnanschlüsse an die A 60 und A 67. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 67 'Rüsselsheim-Ost' liegt ca. 2 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Rüsselsheim mit S-Bahn-Anschluss liegt nordwestlich ca. 4 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Rüsselsheim Am Borngraben' befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung	Ziel	Entfernung	Fahrzeit
	Bushaltestelle	0,2 km	1 Min.
	S-Bahn Bahnhof	4,0 km	10 Min.
	Stadtverwaltung	4,0 km	10 Min.
	Ziel	Entfernung	Fahrzeit
	Bundesstraße B 486	0,3 km	2 Min.
	Bundesstraße B 519	4,0 km	9 Min.
	Bundesstraße B 43	5,0 km	8 Min.
	Autobahn A 67	2,0 km	3 Min.
	Autobahn A 60	3,0 km	4 Min.
	Flughafen Frankfurt	13,0 km	11 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Rüsselsheim am Main von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist rechteckig und eben geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Unter-, Ober- und Dachgeschoss. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich in Grenzbebauung ein Nebengebäude aus Garage und Schuppen, das baulich mit dem Nachbargebäude verbunden ist. Das Einfamilienhaus ist westlich über die Pommernstraße zugängig. Das Gebäude ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets westlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang liegt westlich. Das Nebengebäude ist südlich auf dem Areal positioniert. Die Garageneinfahrt befindet sich an der Westseite zur Pommernstraße orientiert. An der Nord-, West- und Südseite liegen Wohngebäude in offener Bauweise. Im Osten befindet sich eine unbebaute Grünfläche. Die Pommernstraße verläuft von Nordwesten über Südosten nach Südwesten.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise mit einem Nebengebäude aus Garage und Schuppen. Das Baujahr der baulichen Anlagen geht laut den Bewertungsunterlagen aus der Bauakte der Stadt Rüsselsheim am Main ca. auf das Jahr 1965 zurück. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1977 im Erd- und Untergeschoß baulich erweitert.

Die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses erstrecken sich auf ein Vollgeschoß zuzüglich Unter-, Ober- und Dachgeschoß. Das Nebengebäude aus einer Garage und einen Schuppen ist in Grenzbebauung baulich mit dem Nebengebäude des Nachbargrundstücks verbunden. Das Grundstück ist eingefriedet. Der Zugang erfolgt von der Pommernstraße über ein Fußgängertor sowie ein zweiflügeliges Zufahrtstor. Die Garageneinfahrt ermöglicht auf dem Bewertungsgrundstück das Abstellen von weiteren PKW. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses unbewohnt.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoß besteht insgesamt aus sechs Räumen inklusive Waschküche und Heizraum.

Das Erdgeschoß setzt sich neben einem Wohn-/Esszimmer aus zwei Schlafzimmern, einer Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Terrasse mit Garten zusammen.

Das Obergeschoß verfügt über drei Schlafzimmer, Diele, Bad und Balkon.

Der Zugang zum Dachgeschoß erfolgt über eine ausklappbare Bodeneinschubtreppe im Flurbereich des Obergeschoßes. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und dient als Abstellfläche.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt auf Basis der vorliegenden Grundrisse ca. 138,25 m².

Wohnfläche	Erdgeschoß		Obergeschoß		Nutzfläche	Keller	
	Wohnen/Essen	36,99 m ²	Schlafen	18,50 m ²		Keller 1	18,49 m ²
	Schlafen	13,50 m ²	Schlafen	13,50 m ²		Keller 2	2,66 m ²
	Schlafen	6,93 m ²	Schlafen	9,00 m ²		Keller 3	17,67 m ²
	Küche	9,00 m ²	Diele	3,60 m ²		Keller 4	12,69 m ²
	Spreisekammer	0,80 m ²	Bad	4,65 m ²		Waschen	9,25 m ²
	Diele	4,80 m ²	Abstellraum	0,90 m ²		Heizung	13,64 m ²
	Bad	5,89 m ²	Balkon	0,94 m ²		Vorraum	5,50 m ²
	Gäste-WC	1,30 m ²	-	-		-	-
	Windfang	1,30 m ²	-	-		-	-
	Terrasse	6,65 m ²	-	-		-	-
	Summe:	87,16 m ²	Summe:	51,09 m ²		Summe:	79,90 m ²

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Die Heizungsanlage vom Typ Viessmann Vitogas 100 ist nicht mehr zeitgemäß. Laut einer telefonischen Auskunft des Heizungsherstellers wurde das Modell in den 1990er Jahren vertrieben. Aufgrund des Alters bzw. der veralteten Technik wird ein negativer Sonderwert wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 28.02.2025 befand sich das Bewertungsobjekt teilweise in einem instandhaltungs- und modernisierungsrückständigen Zustand. An der Fassade waren Putzabplatzungen erkennbar. Die Kelleraußentreppe wies sichtbare Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung auf. Im Gebäudeinneren finden sich vereinzelt Gebrauchsspuren sowie Anzeichen möglicher Feuchtigkeit. Die Dachdeckung zeigt alters- und witterungsbedingte Abnutzungsscheinungen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht wärmegedämmt. Die Heizungsanlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Das Nebengebäude aus Garage und Schuppen ist durch eine funktionale Ausstattung und altersbedingte Abnutzung gekennzeichnet. Die baulichen Anlagen weisen insgesamt Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf, die Maßnahmen am Bewertungsobjekt erfordern. Die Räumlichkeiten waren beim Ortstermin unbewohnt.

Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss haben einen renovierungsbedürftigen Erhaltungszustand. Der Bodenbelag aus Fliesen hat vereinzelt alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen. Die Wandflächen sind überwiegend tapeziert. Sie haben stellenweise Ablösungen, Verschmutzungen oder Verfärbungen, die im Zusammenhang von Feuchtigkeitseinwirkung stehen könnten. Die Deckenflächen sind überwiegend glatt ausgeführt bzw. teilweise mit Holzpaneelen verkleidet. Die Fenster und Innentüren wurden nachträglich erneuert. Sie weichen vom Baualter des Gebäudes ab. Der genaue Zeitpunkt ist unbekannt. Das Badezimmer und Gäste-WC wurden jeweils im Erdgeschoss vor einigen Jahren modernisiert. Die Sanitärobjekte und Wandbeläge entsprechen einer zeitgemäßen Ausstattung. Das Bad im Obergeschoss zeigt den typischen Ausstattungsstand der damaligen Bauzeit. Eine Modernisierung ist erforderlich. Ein Fenster im Wohnzimmer ist beschädigt. Die Glasscheibe weist einen Riss auf, der provisorisch mit Klebeband gesichert wurde.

Die Nutzflächen im Kellergeschoss befinden sich unter Berücksichtigung der Baujahre im Wesentlichen in einem altertypischen Zustand. Die Nutzung erfolgt als Nutzkeller ohne Wohnfunktion. Die Bodenflächen bestehen mit altersüblichen Gebrauchsspuren aus Estrich und Teppich. An mehreren Wandflächen waren stellenweise Putzabplatzungen, Ausblühungen und Verfärbungen erkennbar, die im Zusammenhang von Feuchtigkeitseinwirkung stehen könnten. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein akuter Feuchtigkeitseintritt feststellbar. Die tragende Konstruktion ist augenscheinlich nicht beeinträchtigt. Hinweise auf statische Mängel liegen nicht vor. Die vorhandene Haustechnik und Rohrleitungen zeigen altersbedingte Abnutzungsspuren, vereinzelt auch Korrosionsansätze. Der Zustand des Kellergeschosses entspricht weitestgehend dem Baualter. Die Berücksichtigung des Zustands erfolgt primär im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bzw. sind in dem pauschalen Sonderwert für Ausbesserungen am Bewertungsobjekt mitenthalten. Ein Gussrohranschluss mit Korrosion wird separat als instandsetzungsbedürftig angesehen und als pauschaler negativer Sonderwert in der Bewertung ausgewiesen.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird ausschließlich zu Abstellzwecken genutzt. Die Decken- und Dachflächen sind nach heutigem Standard nicht wärmegedämmt. Eine lose verlegte Dämmfolie auf der obersten Geschossdecke ist als provisorische Maßnahme zu werten. Die Dachkonstruktion zeigt keine augenscheinlichen Schäden an der Tragstruktur. Ein Dachziegel ist sichtbar verschoben. Die Schalung weißt an mehreren Stellen Feuchtigkeitsspuren auf, die auf Undichtigkeiten im Dachbereich hinweisen. Die elektrische Leitungsführung ist teilweise provisorisch verlegt. Der bauliche Zustand des Dachbereichs entspricht dem Baualter. Eine umfassende Modernisierung ist erforderlich und wird in diesem Gutachten pauschal wertmindernd berücksichtigt.

Das Nebengebäude besteht aus einer massiv errichteten Einzelgarage mit angrenzendem Schuppen. Die Bausubstanz ist einfach und zeigt deutliche Abnutzungsspuren. An der Fassade sind Putzschäden und Verschmutzungen sichtbar. Der Schuppen ist baulich mit der Garage verbunden und wird als Werkstatt bzw. Lagerraum genutzt. Die Dacheindeckung besteht aus Wellplatten mit Verwitterungs- und Alterserscheinungen. Die zusätzliche Außenüberdachung an der Ostseite erschien zum Zeitpunkt des Ortstermins teilweise instabil. Die Fensterflächen sind beschädigt bzw. nicht mehr vollständig intakt. Die Ausstattung ist vor dem Hintergrund des Baujahrs als funktional anzusehen.

Die Außenanlagen wurden erkennbar über einen längeren Zeitraum nicht instand gehalten. Die Zugangsbereiche und die Grundstückszufahrt sind gepflastert und funktional nutzbar. Es waren teilweise Verschmutzungen und altersbedingte Unebenheiten erkennbar. Der Gartenbereich ist überwiegend verwildert und ungepflegt. Die straßenseitige Einfriedung besteht aus einer Kombination aus gemauerten Pfeilern und Metallzaunelementen. Der Zugang ist über ein Fußgängertor und ein zweiflügeliges Zufahrtstor gegeben. Die rückwärtige Terrasse ist befestigt und zeigt Belagsverunreinigungen sowie stellenweise Moos- und Pflanzenbewuchs. Der Zustand der Außenanlagen ist insgesamt funktional. Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen erscheinen erforderlich.

Der Zustand des Bewertungsobjekts zeigt insgesamt, dass Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind und der bestehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau zur Marktgängigkeit teilweise zu beheben ist.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad im Obergeschoss pauschal ca.	-10.000,00 €
neues Dach pauschal ca.	-25.000,00 €
Instandsetzung Rohr im Untergeschoss pauschal ca.	-1.000,00 €
neues Fenster Wohnzimmer pauschal ca.	-1.000,00 €
Sanierung Balkon pauschal ca.	-7.500,00 €
Sanierung Kelleraußentreppe pauschal ca.	-5.000,00 €
punktuelle Ausbesserungen u.a. Fassade und Keller pauschal ca.	-5.000,00 €
	<hr/>
	-74.500,00 €

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadengutachten - keine Mängelaufstellung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende eingeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Unter-, Ober- und Dachgeschoss mit einem Nebengebäude aus Garage und Schuppen wurde den Bewertungsunterlagen nach ursprünglich ca. 1965 errichtet. Das Einfamilienhaus wurde baulich ca. 1977 erweitert. Das Bewertungsobjekt ist unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahrs teilmordenisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 138,25 m². Das Bewertungsgrundstück besteht aus Bau- und Gartenland. An den baulichen Anlagen sind zur Marktängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb von Rüsselsheim am Main als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rüsselsheim am Main auf 595 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 138,25 m² mit rd. 3.501 €/m² Wohnfläche innerhalb von Rüsselsheim am Main unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein freistehendes Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Eigentümerin nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung waren die Räumlichkeiten unbewohnt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Rüsselsheim am Main einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.770 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifenfundament
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	heller Putz
Geschosse:	1 Vollgeschoss zuzüglich Keller-, Ober- und Dachgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Holzkonstruktion mit Falzziegel
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	Fliesenböden
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 bis 36,5 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm Erd- und Obergeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 24 bis 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm Nebengebäude: Außenmauern und Innenwände jeweils mit Wanddicke von 24 cm
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Metalltüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Duschbad im Erdgeschoss zzgl. separates Gäste-WC im Erdgeschoss 1 Wannenbad im Obergeschoss
Küche:	keine
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung mit Radiatoren (Bj.ca. 1990er Jahre; Typ: Viessmann Vitogas 100); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Heizung
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert; Terrasse befestigt; Garten teils verwildert; Einfriedung Außenbereich; Einfahrt gepflastert; Nebengebäude mit Überdachungen
Nebengebäude:	1 Einzelgarage und 1 Schuppen in massiver Bauweise zuzüglich einfache Überdachungskonstruktionen im Außenbereich
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppe; Eingangsüberdachung; Kelleraußentreppen; Balkon; Markise; Außenüberdachung Nebengebäude

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Angaben der Eigentümerin nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung in einem unbewohnten Zustand.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,1 %	0,8 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,2 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %	6,0 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	64,4 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Weltwirtschaft entwickelte sich im 4. Quartal 2024 weiterhin moderat. Die konjunkturelle Lage fiel regional unterschiedlich aus. Die US-Wirtschaft zeigte sich robust. Die chinesische Wirtschaft profitierte von staatlichen Impulsen und einer Zunahme der Exporte. Die wirtschaftliche Dynamik im Euroraum blieb hingegen gering. Die Wachstumsimpulse aus einmaligen Sondereffekten wie zum Beispiel den Olympischen Spielen, fielen zum Jahresende weg.

Die Industrieproduktion war global betrachtet zweigeteilt. Das industrielle Wachstum wurde vor allem von den Schwellenländern getragen. Die fortgeschrittenen Volkswirtschaften zeigten dagegen eine schwache Industrieconjunktur. Die Warenexporte nahmen vorwiegend in den Schwellenländern zu. Diese Entwicklung ist u.a. auf die Erwartung künftiger Importzölle in den USA zurückzuführen.

Der wirtschaftspolitische Kurs der USA erhöhte die Unsicherheit im Welthandel deutlich. Die US-Regierung kündigte neue Zölle an und führte zusätzliche Abgaben auf Stahl, Aluminium sowie zahlreiche andere Importgüter ein. Die betroffenen Länder werden womöglich mit Gegenmaßnahmen reagieren. Die Aussicht auf zunehmende Handelskonflikte wirkt bereits belastend auf die globale Konjunktur.

Die Energiepreise zogen zu Jahresbeginn 2025 vorübergehend an. Die Ursache waren Förderkürzungen durch die OPEC sowie neue Sanktionen der USA gegen den russischen Ölsektor. Aufgrund politischer Signale zur Ausweitung der Fördermengen gaben die Ölpreise wieder nach. Die drohenden Handelskonflikte belasten die Perspektiven für die globale ÖlNachfrage. Die Internationale Energieagentur erwartet für 2025 insgesamt eine gute Versorgungslage am Weltölmarkt.

Der Disinflationsprozess ist zuletzt ins Stocken geraten. Die Verbraucherpreise stiegen in den Industrieländern gegenüber dem Vorjahr im Januar 2025 um 2,9 %. Die Entwicklung wurde durch Basiseffekte und steigende Energiepreise beeinflusst. Die Kerninflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel blieb mit 3,1 % unverändert. Die Preise für Dienstleistungen legten weiterhin deutlich zu.

Die langfristigen Zinsen stiegen zuletzt spürbar an. Die Entwicklung wurde von einem zähen Disinflationsverlauf in den USA und zurückgehenden Zinssenkungserwartungen geprägt. Die Marktteilnehmer rechneten zuletzt nur noch mit einem Zinsschritt der US-Notenbank im Jahr 2025. Im Euroraum werden von den Marktteilnehmern weitere geldpolitischen Lockerungen erwartet.

Die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen stiegen deutlich an. Die Gründe lagen in höheren Inflationserwartungen, positiven Wachstumssignalen und zunehmenden Haushaltsbelastungen. Der Renditeanstieg wurde durch gestiegene Terminprämien verstärkt, die auch auf europäische Staatsanleihen übergriffen.

Die Zinsdifferenz zwischen dem Euroraum und den USA nahm spürbar zu. Der Euro verlor gegenüber dem US-Dollar deutlich an Wert und wertete auch gegenüber anderen Handelspartnern ab. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang der konjunkturellen Lage im Euroraum.

Der EZB-Rat senkte im Dezember 2024 und Januar 2025 die Leitzinsen um jeweils 25 Basispunkte. Der Zinssatz für die Einlagefazilität liegt seither bei 2,75 %. Die Entscheidung wurde mit dem anhaltenden Disinflationsprozess und stabilen Inflationsaussichten begründet. Die EZB erwartet eine Rückkehr der Inflationsrate zum Zielwert von 2 % im laufenden Jahr. Zukünftige Zinsentscheidungen sollen auf Basis aktueller Datenlage von Sitzung zu Sitzung getroffen werden.

Die Geldmenge im Euroraum wuchs im vierten Quartal 2024 weiter an. Die Jahreswachstumsrate von M3 stieg zum Jahresende auf 3,5 %. Die Zunahme wurde durch niedrigere Opportunitätskosten und wirtschaftliche Unsicherheiten begünstigt. Die Kreditvergabe der Banken erholt sich leicht. Die Buchkredite an private Haushalte legten zu. Bei Unternehmenskrediten zeigte sich auf moderaten Niveau eine erste Stabilisierung.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ging im vierten Quartal 2024 zurück. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank saisonbereinigt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Der Rückgang wurde vor allem durch schwächere Exporte verursacht. Die Konsumausgaben von privaten Haushalten und Staat stiegen hingegen an. Der private Konsum profitierte von Lohnzuwachsen, wurde aber durch Verunsicherung am Arbeitsmarkt gebremst. Die Industrieproduktion nahm weiter ab. Die Bauwirtschaft stagnierte. Hohe Finanzierungskosten, Unsicherheit und eine geringe Auslastung belasteten die Investitionen.

Die deutsche Industrie konnte von der weltweiten Marktdynamik kaum profitieren. Die Nachfrage nach Unternehmenskrediten blieb verhalten. Die Banken reagierten mit einer restiktiveren Kreditvergabe und begründeten dies mit gestiegenen Risiken. Das Kreditgeschäft mit privaten Haushalten entwickelte sich dagegen leicht positiv. Vor allem die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten zog an. Ausschlaggebend waren sinkende Kreditzinsen und ein anhaltender Bedarf an Wohnraum.

Die Beschäftigung blieb im Herbst 2024 insgesamt stabil. Der Beschäftigungsrückgang im produzierenden Gewerbe wurde durch Neueinstellungen im Dienstleistungssektor weitgehend ausgeglichen. Die Kurzarbeit nahm seit dem Sommer zu, insbesondere in der Industrie. Die Zahl der Arbeitslosen stieg leicht an. Die Arbeitsmarktaussichten bleiben verhalten.

Die Inflationsrate sank im Jahresschnitt 2024 deutlich auf 2,5 %. Energie dämpfte die Preisentwicklung. Dienstleistungspreise stiegen dagegen überdurchschnittlich. Die Inflationsrate verharrete im Januar 2025 bei 2,8 %. Die Kerninflation stieg zuletzt leicht auf 3,6 %. In den kommenden Monaten wird ein vorübergehender Rückgang der Inflationsrate erwartet. Für Sommer 2025 wird wieder ein Anstieg prognostiziert. Die Preise für Dienstleistungen und Nahrungsmittel dürften weiterhin deutlich über dem historischen Mittel liegen. Der Disinflationsprozess bei der Kerninflation bleibt grundsätzlich in Takt.

Die deutsche Wirtschaft könnte im ersten Quartal 2025 leicht wachsen. Die Industrie dürfte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weniger belasten als zuletzt. Der Bausektor wird voraussichtlich auf dem Niveau des Vorquartals verharren. Der Auftragseingang legte in beiden Bereichen leicht zu. Der Wohnungsbau profitierte von rückläufigen Bauzinsen zum Jahresende 2024. Eine spürbare Erholung ist bislang nicht erkennbar. Der private Konsum könnte moderat zulegen. Die gestiegenen Löhne schaffen finanziellen Spielraum. Der Arbeitsmarkt zeigt Schwächen. Die Beschäftigung sinkt leicht und die Arbeitslosigkeit steigt. Die deutsche Wirtschaft bleibt insgesamt in einer stagnierenden Grundtendenz.

Laut der vorläufigen Analyse des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im dritten Quartal 2024 weiter stabilisiert. Die Preise sanken zwar im Jahresvergleich um 0,7 %, zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 0,3 %. Das ist der zweite Anstieg in Folge seit 2022. Im zweiten Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die Preise in ländlichen Regionen fallen größtenteils weiter. Die sieben größten Städte verzeichneten für Wohnungen gegenüber dem Vorquartal weitere moderate Preissteigerungen von durchschnittlich 0,5 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war hingegen zum zweiten Quartal 2024 ein Rückgang der Immobilienpreise von 3,1 % zu beobachten. Im Jahresvergleich sind die Preise weiterhin niedriger. Seit Mitte 2022 kühlte sich der Immobilienmarkt deutlich ab. Gestiegene Kreditzinsen gelten als Hauptursache. Verkäufer mussten infolgedessen die Preise senken. Die gefallenen Bauzinsen entspannen die Situation aktuell.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Januar 2025 erneut gestiegen. Es wurden insgesamt 18.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahresmonat einer Steigerung von 6,9 %. Im Dezember 2024 war bereits im Jahresvergleich ein Anstieg um 5,1 % verzeichnet worden. Die leichte Erholung setzt sich nach einem fast zwei Jahre andauernden Rückgang fort.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden rund 15.100 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg mit einem Plus von 21,7 % signifikant. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser nahmen um 5,8 % zu. Lediglich bei Zweifamilienhäusern war ein Rückgang zu verzeichnen. Die Zahlen deuten auf eine vorsichtige Belebung der Bautätigkeit hin.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien profitiert in Rüsselsheim am Main von seiner Nähe zu den vier Großstädten Mainz und Wiesbaden im Westen sowie Frankfurt im Nordosten bzw. Darmstadt im Südosten innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in den Ballungszentren im Umland wohnhaft zu werden. Rüsselsheim am Main verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Rüsselsheim am Main recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Rüsselsheim am Main	Q1 2025	10,17 - 15,52 €/m ²	11,25 €/m ² Ø-Miete
Kreis Groß-Gerau	Q1 2025	11,24 €/m ²	Ø-Miete
Rüsselsheim am Main	Q1 2025	12,28 - 17,87 €/m ²	12,85 €/m ² Ø-Miete EFH
Kreis Groß-Gerau	Q1 2025	12,32 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Rüsselsheim am Main	Q1 2025	6,50 - 18,93 €/m ²	Bestand Ø 11,11 €/m ²
Rüsselsheim am Main	Q1 2025	9,44 - 16,67 €/m ²	Neubau Ø 13,50 €/m ²
Engel & Völkers			
Rüsselsheim am Main	Q1 2025	13,56 €/m ²	Ø-Miete
Rüsselsheim am Main	Q1 2025	13,25 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Rüsselsheim am Main	2024	7,20 - 26,70 €/m ²	10,50 €/m ² Ø-Miete
Rüsselsheim am Main	2024	11,70 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immobortal			
Rüsselsheim am Main	2025	10,21 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Rüsselsheim am Main	2025	12,33 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Rüsselsheim am Main	2025	15,49 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Rüsselsheim am Main	2025	11,97 €/m ²	bis Baujahr 1969
Rüsselsheim am Main	2025	11,96 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Rüsselsheim am Main	2025	13,98 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Rüsselsheim am Main	2025	14,21 €/m ²	Baujahre nach 2015
Rüsselsheim am Main	2025	14,33 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Rüsselsheim am Main	2025	12,21 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Rüsselsheim am Main	2025	12,04 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Rüsselsheim am Main	2025	12,21 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Compass			
Rüsselsheim am Main	2016	8,30 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Rüsselsheim am Main	2016	10,02 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Rüsselsheim am Main	2016	9,04 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Rüsselsheim am Main	2016	9,51 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	20,20 €	15,60 €	13,40 €	11,10 €
	gut	18,10 €	14,30 €	12,10 €	9,80 €
	mittel	17,00 €	13,10 €	11,50 €	9,10 €
	einfach	16,10 €	12,70 €	11,00 €	8,80 €
Anmerkung: Die Preise je m ² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m ² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 von der Stadt Rüsselsheim am Main nennt durchschnittliche Basis-Nettomieten für Wohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche. Demnach beträgt der Mietzins für Wohnungen mit 25 m² Wohnfläche 11,35 €/m², bei 90 m² Wohnfläche 7,51 €/m², für 120 m² Wohnfläche 7,60 €/m² und bei 150 m² Wohnfläche 7,70 €/m². Die Basis-Nettomieten verstehen sich allerdings ohne individuelle Anpassungen an das Baujahr des Bewertungsobjekts und der Ausstattungsmerkmale. Die Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses sind nach notwendiger Modernisierung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Rüsselsheim am Main besitzt seit dem 26.11.2020 eine Kappungsgrenzenverordnung. Dadurch dürfen die Mieten innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nur um maximal 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Diese Verordnung gilt für 5 Jahre bis zum 25.11.2025. Für den selben Zeitraum gilt in Rüsselsheim am Main auch die Mietpreisbremse. Dadurch dürfen bei Wiedervermietungen die Mieten grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilienscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Hochheim am Main	Datum: 25.04.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 168,00 m ² Angebotspreis: 2.500,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 14,88 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 517 m ² Baujahr: 1979 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Garage u. 1 Stellplatz
freist. Einfamilienhaus Groß-Gerau	Datum: 25.04.2025 Zimmer: 7 Wohnfläche: 135,00 m ² Angebotspreis: 1.700,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 12,59 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 135 m ² Baujahr: 1899 Modernisierung: 2021 inkl. 1 Stellplatz
freist. Einfamilienhaus Büttelborn	Datum: 25.04.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 120,00 m ² Angebotspreis: 1.500,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 12,50 €/m ²	1 Etage Grundstück: 600 m ² Baujahr: 1978 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Garage

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhesse zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2023 rd. 529 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 1 Mrd. € eine Minderung von rd. 47 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1960 bis 2024, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
Rüsselsheim	475,00	589,00	1974	148,00	3.770,00	57

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Landkreis/Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.915,00 €	5.545,00 €	5.310,00 €	4.940,00 €
	gut	5.210,00 €	4.880,00 €	4.680,00 €	4.345,00 €
	mittel	4.710,00 €	4.430,00 €	4.230,00 €	3.935,00 €
	einfach	4.665,00 €	4.385,00 €	4.195,00 €	3.905,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Geschossflächenzahl: 0,6
Objektzustand: gut
Stand: 11/2024
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilienscout24.de führt am 25.04.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Rüsselsheim am Main bzw. im Landkreis Groß-Gerau auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2021	Q1 2025	+/- %
Rüsselsheim am Main	3.601,00 €	3.817,00 €	6,00%
Landkreis Groß-Gerau	3.512,00 €	3.710,00 €	5,64%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilienscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Rüsselsheim am Main	Datum: 25.04.2025 Zimmer: 4,5 Wohnfläche: 135,00 m² Angebotspreis: 550.000 € Wohnflächenpreis: 4.074 €/m²	3 Etagen Grundstück: 430 m² Baujahr: 1930 Modernisierung: 2015 inkl. 5 Stellplätze
freist. Einfamilienhaus Rüsselsheim am Main	Datum: 25.04.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 160,00 m² Angebotspreis: 578.400 € Wohnflächenpreis: 3.615 €/m²	2 Etagen Grundstück: 813 m² Baujahr: 1940 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Garage
freist. Einfamilienhaus Rüsselsheim am Main	Datum: 25.04.2025 Zimmer: 6 Wohnfläche: 160,00 m² Angebotspreis: 539.000 € Wohnflächenpreis: 3.601 €/m²	2 Etagen Grundstück: 678 m² Baujahr: 1981 Modernisierung: k.A. inkl. 2 Garagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Carport	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	7.500,00 €	5.000,00 €

Quellen: Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Februar 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 10.04.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Februar 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemeldung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Zeit Online, Wieder mehr Wohnungen genehmigt - doch die Bauzinsen steigen vom 18.03.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 20.03.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 25.04.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 25.04.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 25.04.2025; Engel & Völkers, Engelvoelkers.com Datenabruf am 25.04.2025; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 25.04.2025; Immoportal, Immoportal.de Datenabruf am 25.04.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 25.04.2025

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV bzw. der Vergleichswert im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Renditeerzielung im Vordergrund steht, haben der Sach- und Vergleichswert jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 600 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main
Gemarkung:	Rüsselsheim
Zone:	270005
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	600 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Gesamtfläche von 1.131 m² ausgewiesen. Davon entfallen gemäß dem Bebauungsplan ca. 700 m² auf Bauland und ca. 431 m² auf Gartenland. Für die Bewertung wird der zum Wertermittlungsstichtag gültige Bodenrichtwert von 600 €/m² zugrunde gelegt. Das Bauland wird mit 100 % des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Das Gartenland wird mit einem Abschlag bewertet. Die Fläche stellt eine untergeordnete Grundstücksnutzung dar. Eine eigenständige Bebaubarkeit ist nicht gegeben. Das Gartenland wird deshalb mit 10 % des Bodenrichtwerts angesetzt. Daraus ergibt sich folgende Bodenwertberechnung:

700 m ²	x	600 €/m ²	=	420.000 €
431 m ²	x	60 €/m ²	=	25.860 €
Rundungsbetrag		(0,03 %)		140 €
Bodenwert			rund	446.000 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 570 bis 1.100 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 1.12 gewählt:

freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser
Typ: 1.12 Keller-, Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00				23,00%
Dach				1,00		15,00%
Fenster und Außentüren			1,00			11,00%
Innenwände- und türen			1,00			11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11,00%
Fußböden			1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen				1,00		9,00%
Heizung			1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	570	635	730	880	1.100	100,00%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	0	146	0	0	0	146 €/m ²
Dach	0	0	0	132	0	132 €/m ²
Fenster und Außentüren	0	0	80	0	0	80 €/m ²
Innenwände- und türen	0	0	80	0	0	80 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	80	0	0	80 €/m ²
Fußböden	0	0	37	0	0	37 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	0	0	0	79	0	79 €/m ²
Heizung	0	0	66	0	0	66 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	0	0	44	0	0	44 €/m ²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						744 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 744 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q4 2024, Wohngebäude: 130,8
 - Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude: 70,8
- $$130,8 \quad / \quad 70,8 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 184,7$$

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 4. Quartal 2024 beträgt somit 184,7 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungs-kosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	339 m ²	744 €/m ²	184,7	17,00%	465.842,95 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					465.842,95 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 465.842,95 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 339 m²) rd. 1.376 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	1965	Erweiterung ca.:	1977	Modernisierung:	2025
Gewichtetes Ursprungsbaujahr auf Basis der BGF vom Alt- und Erweiterungsbau:					1968
Fiktives Baujahr aufgrund von erforderlichen Modernisierungen:				EFH	1989
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:				70 Jahre	
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:				34 Jahre	
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:				36 Jahre	

Aufgrund der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zur Marktängigkeit des Bewertungsobjekts bzw. der notwendigen Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus an den baulichen Anlagen und der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 10 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad von umfassend modernisiert. Vereinzelte Maßnahmen müssen am Wertermittlungstichtag noch durchgeführt werden. Sie werden in dieser Bewertung fiktiv als bereits realisiert berücksichtigt. Der Wertefluss der noch ausstehenden Kosten für die Maßnahmen wird als negativer Sonderwert vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= a \cdot x \cdot \frac{\text{Alter}^2/\text{GND}}{57^2/70} - b \cdot x \cdot \frac{\text{Alter}}{57} + c \cdot x \cdot \frac{*}{70} \\ &= 0,4320 \cdot x \cdot \frac{57^2/70}{57^2/70} - 0,9540 \cdot x \cdot \frac{36}{57} + 0,9811 \cdot x \cdot \frac{0}{70} \\ &= 34,35 = \text{rd. } 34 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 36 Jahren und 10 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 34 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2025 + 34 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1989$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1989

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen	465.842,95 €
zzgl. Kelleraußentreppe	10.000,00 €
zzgl. Balkon	10.000,00 €
zzgl. Markise	1.000,00 €
zzgl. Hauseingangstreppe	500,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung	1.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile	<u>488.342,95 €</u>
Neuherstellungskosten	rd. 488.000,00 €

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 51,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus	488.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	51,00 %
	<u>-248.880,00 €</u>
	<u>239.120,00 €</u>
pauschaler Zeitwert Nebengebäude	<u>10.000,00 €</u>
	<u>10.000,00 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus	239.120,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude	10.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>249.120,00 €</u>
Rundungsbetrag	<u>-120,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd. 249.000,00 €

5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständlich ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	12.450,00 €
Rundungsbetrag		<u>-450,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	12.000,00 €

5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen	249.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	<u>12.000,00 €</u>
	<u>261.000,00 €</u>
Rundungsbetrag	<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd. 261.000,00 €

5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	446.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	261.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 707.000,00 €

5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 750.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 600 bis 699 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,97. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,18.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktansatzfaktor von 0,79 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Einbeziehung der Sonderwerte mit rd. 3.501 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 3.880 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

Der Sachwertfaktor wird auf Basis der Merkmale der Datengrundlage als angemessen für das Bewertungsobjekt eingestuft.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	707.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 0,79	-148.470,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-74.500,00 €
Sachwert des Grundstücks	484.030,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %) -30 €
Sachwert des Grundstücks	rd. 484.000,00 €

Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.040 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerten)	3.501 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht bewohnt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für das Einfamilienhaus 11,00 €/m² bzw. für die Garage 50,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.570,75 €.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 351 €/WE und 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

EFH	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.011,85 € bzw. 10,67 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 376,98 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.785,83 € bzw. 14,78 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 20,15 €/m² p.a. bzw. 1,68 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein teilmodernisiertes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und weiterem Modernisierungsbedarf in durchschnittlicher Wohnlage der Stadt Rüsselsheim am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 600 bis 699 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,70 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,80 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 25,68 (rd. 3.501 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 31,5 (3.830 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 25,9 bis 32,1. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **18.849,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	351 €/WE	=	351,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					397,00 €

Instandhaltungskosten

EFH	13,80 €/m²	x	138,25 m²	=	1.907,85 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					2.011,85 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	376,98 €
			376,98 €

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (14,78 % v. JRoE) **-2.785,83 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **16.063,17 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,50 % von 446.000,00 € = **-11.150,00 €**

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **4.913,17 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Barwertfaktor: 22,72

Ertragswert der baulichen Anlagen

4.913,17 € x 22,72 = **111.627,22 €**

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen **111.627,22 €**

Bodenwert des Volleigentums **446.000,00 €**

557.627,22 €

Rundungsbetrag (0,07 %) **372,78 €**

558.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **-74.500,00 €**

Sonderwerte

Rundungsbetrag (0,10 %) **500,00 €**

484.000,00 €

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) **29,60 -fach**

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) **4.036 €/m²**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) **25,68 -fach**

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) **3.501 €/m²**

5.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich von Südhessen eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rüsselsheim am Main	Rüsselsheim am Main
Jahrgang:	2023 bis 2025	28.02.2025
Gebäudetypen:	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr:	1950 bis 1990	ca. 1965 u. 1977
Wohnfläche:	100 bis 550 m ²	138,25 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	1.131 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	unvermietet	unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 11 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Lucas-Cranach-Straße, Rüsselsheim am Main	397.000 €	1963	554 m ²	120 m ²	3.308 €/m ²
2	Schlesienstraße, Rüsselsheim am Main	435.000 €	1965	619 m ²	115 m ²	3.783 €/m ²
3	Mörfelder Straße, Rüsselsheim am Main	400.000 €	1955	500 m ²	170 m ²	2.353 €/m ²
4	Thorwaldsenstraße, Rüsselsheim am Main	450.000 €	1961	547 m ²	163 m ²	2.761 €/m ²
5	Mörfelder Straße, Rüsselsheim am Main	375.000 €	1955	557 m ²	100 m ²	3.750 €/m ²
6	Sauerbruchstraße, Rüsselsheim am Main	600.000 €	1971	638 m ²	198 m ²	3.030 €/m ²
7	Gundbachstraße, Rüsselsheim am Main	499.000 €	1979	406 m ²	133 m ²	3.752 €/m ²
8	Feldbergstraße, Rüsselsheim am Main	435.000 €	1958	449 m ²	160 m ²	2.719 €/m ²
9	Stettiner Straße, Rüsselsheim am Main	425.000 €	1960	489 m ²	132 m ²	3.220 €/m ²
10	Burggrafenlacher Weg, Rüsselsheim am Main	475.000 €	1957	417 m ²	145 m ²	3.276 €/m ²
11	Gießener Straße, Rüsselsheim am Main	523.500 €	1958	658 m ²	129 m ²	4.058 €/m ²
	Minimum	375.000 €	1955	406 m ²	100 m ²	2.353 €/m ²
	Maximum	600.000 €	1979	658 m ²	198 m ²	4.058 €/m ²
	Spannweite	225.000 €	24	252 m ²	98 m ²	1.705 €/m ²
	Durchschnitt	455.864 €	1962	530 m ²	142 m ²	3.274 €/m ²
	Median	435.000 €	1960	547 m ²	133 m ²	3.276 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

Eigenheime (Stand 02/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Lucas-Cranach-Straße, Rüsselsheim am Main	3.308 €/m ²	17.04.24 1,01	600 €/m ² 1,00	Z 1,20	4.009 €/m ²
2	Schlesienstraße, Rüsselsheim am Main	3.783 €/m ²	12.06.24 1,01	500 €/m ² 1,10	Z + W 1,15	4.833 €/m ²
3	Mörfelder Straße, Rüsselsheim am Main	2.353 €/m ²	19.07.24 1,00	600 €/m ² 1,00	Z + W 1,25	2.941 €/m ²
4	Thorwaldsenstraße, Rüsselsheim am Main	2.761 €/m ²	18.11.24 1,00	600 €/m ² 1,00	Z + W 1,20	3.313 €/m ²
5	Mörfelder Straße, Rüsselsheim am Main	3.750 €/m ²	29.08.24 1,00	600 €/m ² 1,00	Z + W 1,10	4.125 €/m ²
6	Sauerbruchstraße, Rüsselsheim am Main	3.030 €/m ²	10.11.23 1,01	500 €/m ² 1,10	Z + W 1,30	4.376 €/m ²
7	Gundbachstraße, Rüsselsheim am Main	3.752 €/m ²	01.03.23 0,98	625 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.677 €/m ²
8	Feldbergstraße, Rüsselsheim am Main	2.719 €/m ²	18.10.23 1,01	625 €/m ² 1,00	Z + W 1,25	3.433 €/m ²
9	Stettiner Straße, Rüsselsheim am Main	3.220 €/m ²	11.08.23 1,00	500 €/m ² 1,10	Z 1,20	4.250 €/m ²
10	Burggrafenlacher Weg, Rüsselsheim am Main	3.276 €/m ²	09.11.23 1,01	550 €/m ² 1,05	Z 1,10	3.822 €/m ²
11	Gießener Straße, Rüsselsheim am Main	4.058 €/m ²	25.08.23 1,00	500 €/m ² 1,10	Z 1,20	5.357 €/m ²
	Minimum	2.353 €/m ²				2.941 €/m ²
	Maximum	4.058 €/m ²				5.357 €/m ²
	Spannweite	1.705 €				2.416 €/m ²
	Median	3.276 €/m ²				4.009 €/m ²
	Standardabweichung	530 €				693 €/m ²
	Standardabweichung	16,20%				17,27%
	Durchschnitt	3.274 €/m ²				4.012 €/m ²
	unterer Wert	2.744 €				3.319 €/m ²
	oberer Wert	3.804 €				4.705 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des Baujahres

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 4.012 €/m² zwischen 2.941 €/m² bis 5.357 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert	4.012,00 €/m ²
x rd. 138,25 m ² Wohnfläche	<u>554.659,00 €</u>
rd.	555.000,00 €
Marktanpassung 0,0%	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-74.500,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks	<u>480.500,00 €</u>
Rundungsbetrag (0,10 %)	<u>500 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks	rd. 481.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.014 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.479 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand sowie erforderlicher Teilmodernisierung

Zur Marktängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad im Obergeschoss pauschal ca.	-10.000,00 €
neues Dach pauschal ca.	-25.000,00 €
Instandsetzung Rohr im Untergeschoss pauschal ca.	-1.000,00 €
neues Fenster Wohnzimmer pauschal ca.	-1.000,00 €
Sanierung Balkon pauschal ca.	-7.500,00 €
Sanierung Kelleraußentreppe pauschal ca.	-5.000,00 €
punktuelle Ausbesserungen u.a. Fassade und Keller pauschal ca.	-5.000,00 €
	<hr/>
	-74.500,00 €

Barwert Baumaßnahmen rd. **-74.500,00 €**

Sonderwert gesamt rd. **-74.500,00 €**

7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Einfamilienhäuser vorwiegend zur Eigennutzung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet deshalb im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage. Der Ertrags- und Vergleichswert stützen jeweils den ermittelten Sachwert.

Sachwert	484.000,00 €
Ertragswert	484.000,00 €
Vergleichswert	481.000,00 €

Verkehrswert per 28. Februar 2025 **484.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: vierhundertvierundachtzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte

Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,68 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	3.501 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	3.501 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	3.501 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 99
Vergleichswert/Wohnfläche	3.479 €/m ²
Bodenwertanteil	92,15 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	29,63 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	4.040 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	4.040 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	4.036 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 99
Vergleichswert/Wohnfläche	4.014 €/m ²
Bodenwertanteil	79,79 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none">- ruhige Wohnlage in gewachsenem Wohngebiet- Funktionsfähige Grundsubstanz des Gebäudes (tragende Konstruktion augenscheinlich in Ordnung)- teilmodernisierte Wohnräumlichkeiten u.a. Bad im Erdgeschoss- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rüsselsheim am Main- hohes Immobilienpreisniveau in Rüsselsheim am Main- positive Bevölkerungsprognose	<ul style="list-style-type: none">- Ursprungsbaujahr ca. 1965 bzw. ca. 1977- instandhaltungs- und modernisierungs-rückständiger Zustand u.a. Heizung, Dach, Balkon, Bad im Obergeschoss- keine vollständige Ausnutzung des baurechtlichen Potentials- hoher Bodenwertanteil am Verkehrswert durch geringen Gebäudewert- ungepflegte Außenanlagen- überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote- leicht unterdurchschnittlicher Kaufkraftindex- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none">- Möglichkeit zur Erweiterung oder Verdichtung der Bebauung- durch Modernisierung Steigerung des Gebäudewerts und Verbesserung der Marktängigkeit- Erhalt der Substanz augenscheinlich möglich, Abriss nicht zwingend erforderlich- hohe Nachfrage nach Wohnraum- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsgenossenschaften in Großstädten (steigende Attraktivität Umland)- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten- Mietsteigerungspotential	<ul style="list-style-type: none">- hohe Investitionskosten für notwendige Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen- Eingeschränkte Marktängigkeit ohne Modernisierung, insbesondere bei steigenden energetischen Anforderungen- gestiegene Bauzinsen seit 2022- gestiegene Energiekosten seit 2022- Entwicklung der weiteren Klima-gesetzgebung (Modernisierungspflicht)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung unbewohnt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

- Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Den Eigentümern ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Zinssatz Ourrent	2,50 %
Zinssatz Underrent	2,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	1,00

Nr.	Nutzflächen	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anmerkung an die Angaben der Auftraggeber					Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder- kündigungs- recht	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder- kündigungs- recht* in Jahren	Barwert- faktor	Barwert
		Mieter	Nutzung	Größe (m ²) bzw. Stück	Lege	€/m ² bzw. €/Stück monatlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m ² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)					
1	Leerstand	EFH	UG-DG	138,25	V	11,00	132,00	18.249,00	11,00	132,00	18.249,00	0,00		0,00
2	Leerstand	Garage	EG	1	V	50,00	600,00	600,00	50,00	600,00	600,00	0,00		0,00

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	138,25	100,0 % 0,0 %	0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	18.249,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	18.249,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	18.249,00 0,00 0,00	18.249,00 0,00 0,00	0,00	0,00	0,00
	Gesamt	138,25			Gesamtsollettrag p.a.	18.249,00			Gesamtrohtrrag p.a.	18.249,00				
Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	1	100,0 % 0,0 %	0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	600,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	600,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	600,00 0,00 0,00	600,00 0,00 0,00	0,00	0,00	0,00
	Gesamt	1			Gesamtsollettrag p.a.	600,00			Gesamtrohtrrag p.a.	600,00				
Gesamt					Gesamtsollettrag p.a.	18.849,00			Gesamtrohtrrag p.a.	18.849,00				

Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Gesamtobjekts wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse der damaligen Bauherrin Nassauische Heimstätte vom 16.01.1962 und 30.07.1963 sowie der Grundrisse des Architekten Walter Schad vom 09.03.1977 ermittelt. Sämtliche Grundrisse stammen aus den Baugenehmigungsunterlagen, die von der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim am Main zur Verfügung gestellt wurden. Die angegebenen Flächen wurden anhand digitaler Messungen über das Webportal „Geoportal Hessen“ auf Plausibilität geprüft. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und wirkten insgesamt stimmig.

Die Terrassenfläche im Erdgeschoss ist als Besonderheit in den vorliegenden Grundrisse nicht verzeichnet. Eine Flächenangabe ist aus diesem Grund nicht dokumentengestützt möglich. Die Einschätzung der Terrassenfläche erfolgte auf Grundlage des Maßbezugs durch angrenzende Bauteile sowie den örtlichen Gegebenheiten bzw. den zur Verfügung stehenden Fotos. Die ermittelte Fläche stellt eine überschlägige Schätzung dar.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche	Verhältnis WF/BGF
Einfamilienhaus	Untergeschoss	103,04 m ²	0,00 m ²	0,00%
	Erdgeschoss	103,04 m ²	87,16 m ²	84,59%
	Obergeschoss	66,21 m ²	51,09 m ²	77,16%
	Dachgeschoss	66,21 m ²	0,00 m ²	0,00%
Gesamt		338,50 m²	138,25 m²	40,84%
Nebengebäude	Erdgeschoss	38,19 m ²	0,00 m ²	0,00%
Gesamt		376,69 m²	138,25 m²	36,70%
Oberirdisch		273,65 m²	138,25 m²	50,52%
Unterirdisch		103,04 m²	0,00 m²	0,00%

Bebaute Grundfläche 141,23 m²

Grundstücksfläche (Bauland) ca. 700,00 m²

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

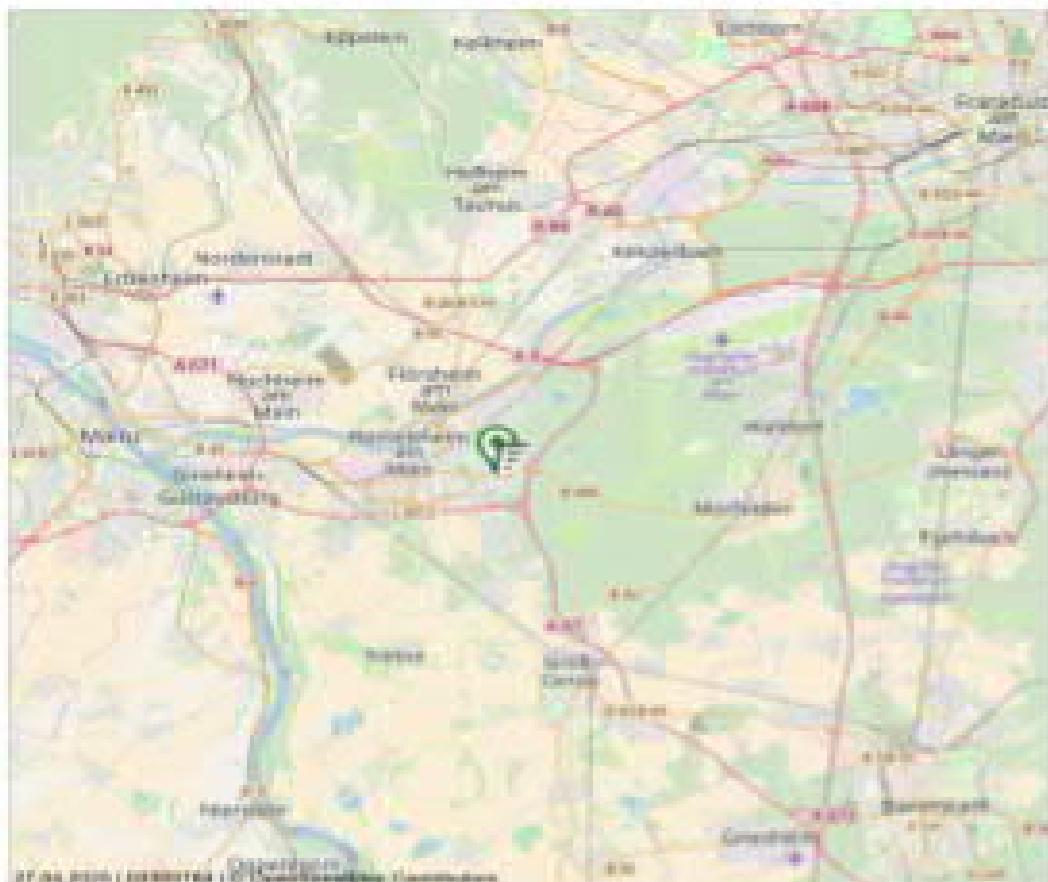
GRZ	Bebaute Grundfläche : 141,23 m ²	Grundstücksfläche : 700,00 m ²	=	0,20
GFZ	Geschossfläche oi : 141,23 m ²	Grundstücksfläche : 700,00 m ²	=	0,20

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

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65428 Rüsselsheim am Main, Poststraße 22



Die Dokumentation ist urheberrechtlich geschützt. Die Veröffentlichung oder Vervielfältigung dieses Dokuments ohne die schriftliche Genehmigung des Herausgebers ist untersagt.
Copyright © 2025 by Geoport AG. All rights reserved.
Für die Dokumentation ist kein Lizenzvertrag abgeschlossen worden. Der Urheber und Herausgeber sind nicht verantwortlich für die Richtigkeit der Dokumentation. Sie ist nur als Orientierungshilfe zu verstehen und darf nicht als gesetzliche Dokumentation angesehen werden.
Für die Dokumentation ist kein Lizenzvertrag abgeschlossen worden. Der Urheber und Herausgeber sind nicht verantwortlich für die Richtigkeit der Dokumentation. Sie ist nur als Orientierungshilfe zu verstehen und darf nicht als gesetzliche Dokumentation angesehen werden.
Für die Dokumentation ist kein Lizenzvertrag abgeschlossen worden. Der Urheber und Herausgeber sind nicht verantwortlich für die Richtigkeit der Dokumentation. Sie ist nur als Orientierungshilfe zu verstehen und darf nicht als gesetzliche Dokumentation angesehen werden.

Stadtplan



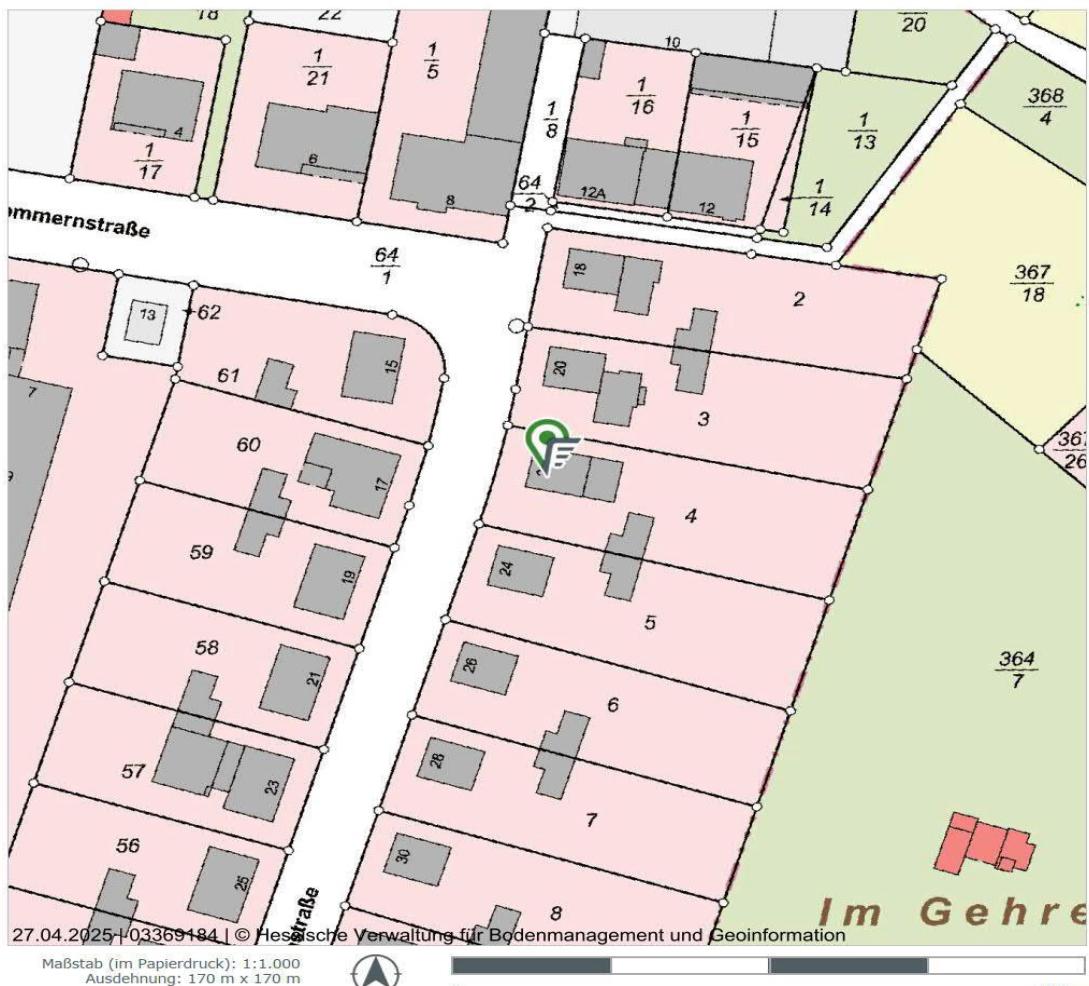
Luftbild



Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

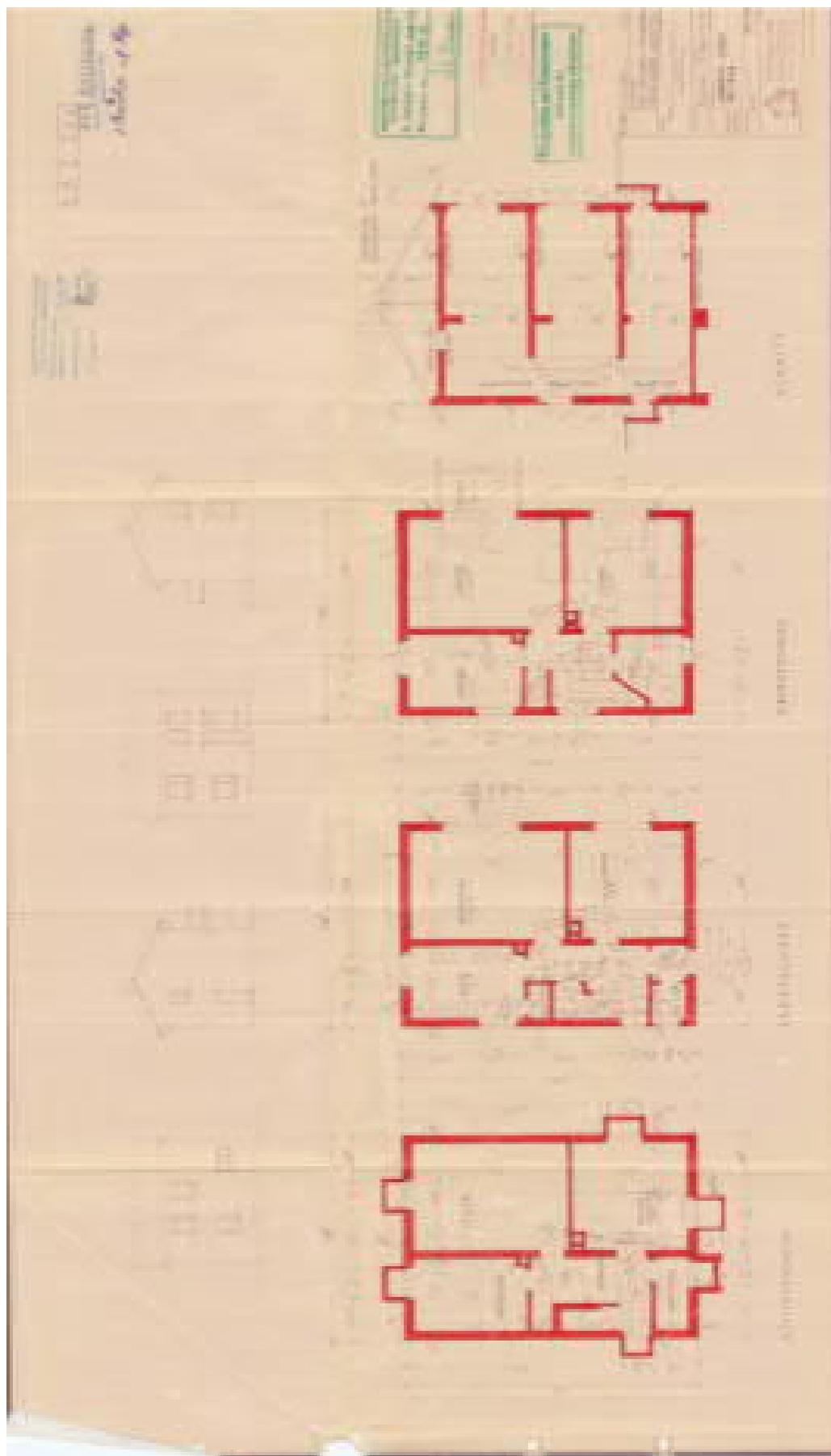
65428 Rüsselsheim am Main, Pommernstr. 22



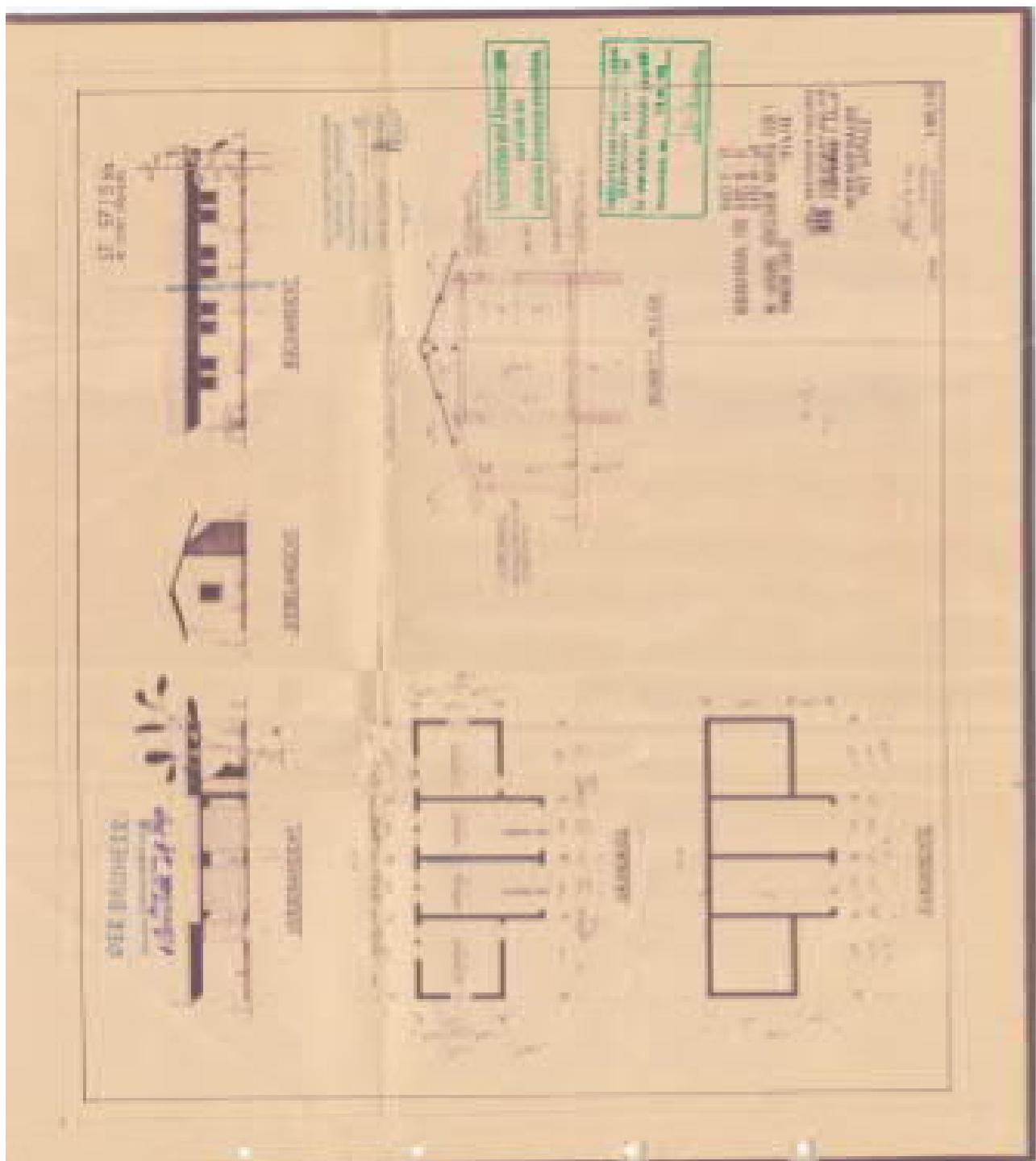
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

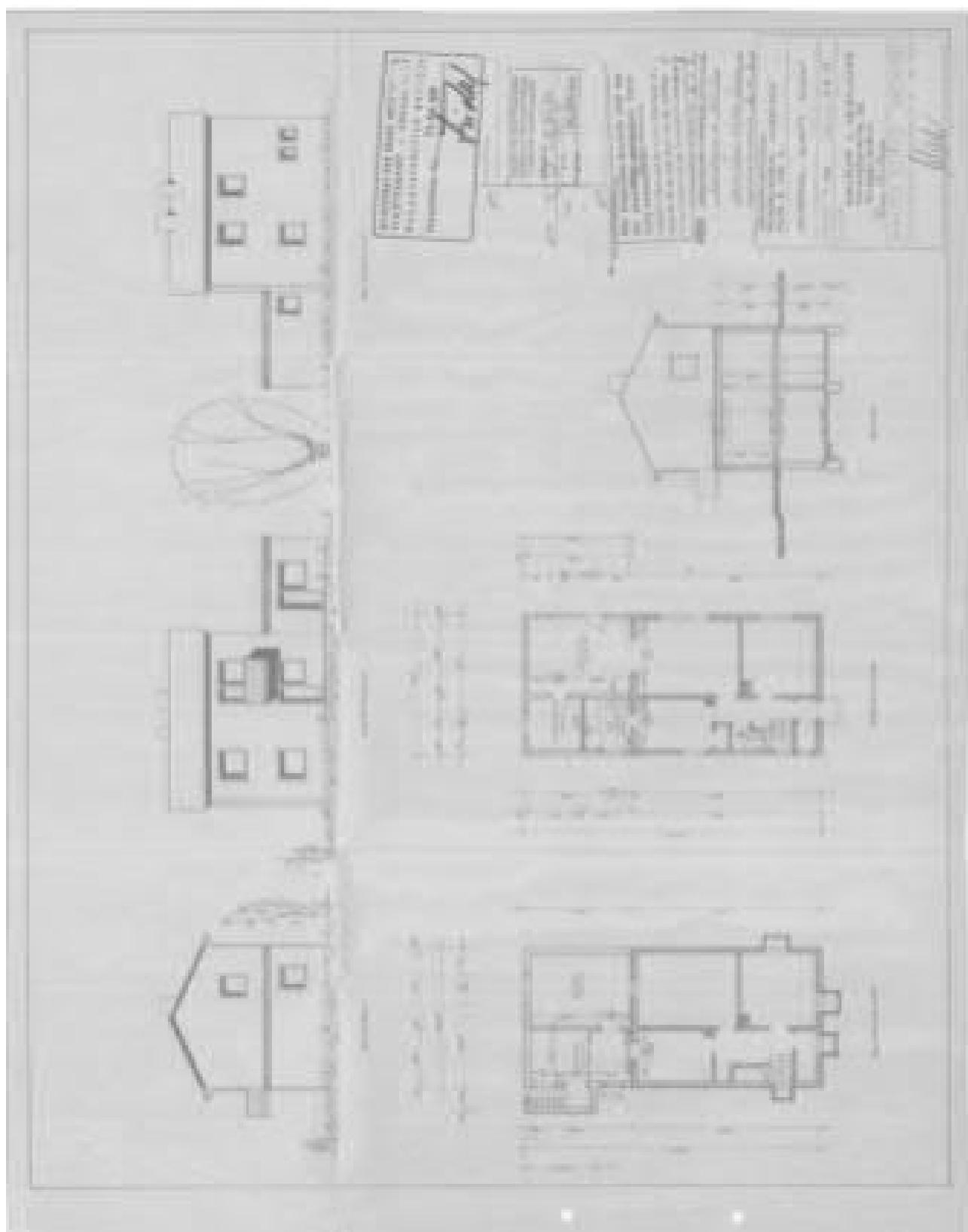
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oderaufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeföhrten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zu widerhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeföhrte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.