

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss
(WEG Nr. 2 mit 4 Zimmern, Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon, 1 Kellerraum, 1 Stellplatz)
Württemberger Straße 23, 63110 Rodgau**Wertermittlungsstichtag:**

23.06.2025

Ortsbesichtigung:

23.06.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 43 K 3/25

Report-Nr.

2025-06-23

Erstelldatum:

07.07.2025



**Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 2:
360.000,- €**

Gutachtnausfertigungen: 3

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	11
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	12
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	16
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	20
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum und Stellplätze/Garagen)	21
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert)	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	25
5	Verkehrswertableitung	26
5.1	Verkehrswert	27
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	28
6.1	Liegenschaftskarte	29
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 2 im ersten Obergeschoss	30
6.3	Schnitt, Freiflächenplan mit Stellplätzen	31
6.4	Grundriss Kellergeschoss	32
6.5	Wohnflächenberechnung	33
Anlage Fotos		34

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss (WEG Nr. 2 mit 4 Zimmern, Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon, 1 Kellerraum, 1 Stellplatz)
Aktenzeichen	43 K 3/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63100 Rodgau, Würtemberger Straße 23
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Hainhausen, Blatt 1801
Gemarkung Hainhausen	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 4, Flurstück 241
Miteigentumsanteil	37/100 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mir Nr. 2
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 2
Tag der Ortsbesichtigung	23.06.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	23.06.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	550 m ²
Baujahr ca.	1992
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	37 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	101 m ²
Mietansatz (Nettokalmtmiete § 558 BGB)	1.300,- €/Monat inkl. Stellplatzmiete
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,9 %
Ermittelter Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	3.564,- €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Gut (Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen in kleinerem Umfang)
Aktuelle Nutzung	Familienintern eigengenutzt
Ergebnisse	
Vergleichswert	362.000,- €
Ertragswert	345.000,- €
Verkehrswert	360.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine eigen genutzte (familienintern) Eigentumswohnung in einem 3- Familienwohnhaus in mittlerer Wohnlage. Der allgemeine Bauzustand ist überwiegend gut. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft, Liegenschaftskartenauszug Durch Beteiligte bereitgestellte Bauakten und Unterlagen Baupläne aus der Teilungserklärung und Bauakten des Kreisbauamts Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor.
	Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und abgelichteten Bauplänen (Aufteilungspläne) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen, Gartenhütte.

Weitere Feststellungen:

Die Wohnung wird familienintern eigengenutzt, ein Mietvertrag liege nicht vor (Mitteilung beim Ortstermin); die Hausverwaltung erfolgt intern. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Rodgau rd. 46.700 Einwohner (Stand 2023; mit allen Stadtteilen), davon im Stadtteil Hainhausen rd. 4.570 Einwohner.

Demographischer Wandel im Vergleich: www.wegweiser-kommune.de
In Rodgau und im Landkreis ist seit 2011 ein im Vergleich zum Land Hessen überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.

Indikatoren	2023 Rodgau	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	46.683	364.457	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,7	9,1	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,3	2,9	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,4	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,6	11,0	11,4

Die Stadt besteht aus den fünf Stadtteilen Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden und liegt in der Wirtschaftsregion Frankfurt Rhein Main, südlich von Offenbach am Main. Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Hainhausen.
Im Regionalplan Südhessen wurde Rodgau als Mittelzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

In Rodgau und den Teilgemeinden sind sämtliche infrastrukturellen Einrichten wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken vorhanden. In Hainhausen eine Gesamtschule und eine Grundschule.

Verkehrsanbindung (Auszug aus dem Internetauftritt der Stadt)

Rodgau liegt im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Die S-Bahn-Linie 1 - Ober-Roden-Rodgau-Offenbach - verbindet nicht nur alle Stadtteile miteinander, sondern gewährleistet über die sechs S-Bahnstationen über das komplette Stadtgebiet einen perfekten Anschluss an den Großraum Frankfurt Rhein Main. Das Stadt und Regionalbusnetz sichert von den einzelnen S-Bahn-Stationen den weiteren Anschluss innerorts oder zu den angrenzenden Städten und Gemeinden.

Auch die Anbindung ans überregionale Straßennetz bzw. an den Großraum Frankfurt Rhein Main ist durch die vierspurig ausgebauten B45, die an der östlichen Stadtgrenze verläuft und über die Anschlussstelle Hanau direkt auf die A3 - Frankfurt - Würzburg - führt, sowie den weiteren Anbindungen an die A3 - Anschlussstelle Obertshausen alternativ über die L3121 zur Anschlussstelle Seligenstadt - optimal.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen:	Rhein-Main-Flughafen ca. 25 km entfernt
Bahnhof:	Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 300 m entfernt. ICE Bahnhof Frankfurt 25 km, Hanau 15 km
Bus:	Haltestelle direkt am Grundstück.
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 3 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Hanau ca. 15 km Offenbach am Main ca. 18 km Frankfurt am Main ca. 25 km

Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Rodgau, im südöstlichen Rhein-Main Ballungsraum liegt in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit sehr guter infrastruktureller Anbindung. Neben einigen größeren Unternehmungen sind vornehmlich kleinere Firmen und Handwerksbetriebe angesiedelt.

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Rodgau¹ im Vergleich

Indikatoren	2023 Rodgau	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,4	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	22,1	21,6	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	77,5	78,2	77,0
Arbeitsplatzcentralität	0,6	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	6,7	8,4	6,0

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach: 5,3 % (Stand Mai 2025)
 Arbeitslosenquote Hessen: 5,7 %
 Arbeitslosenquote Bund: 6,2 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf³: 100,0 (Deutschland)
 101,3 (Hessen)
 105,1 (Kreis Offenbach)
 104,0 (Rodgau)

Lagebeschreibung, Immissionen

Das dreiseitig von Erschließungsstraßen begrenzte, wohnbaulich genutzte Grundstück, liegt in einem Mischgebiet im südlichen Ortsbereich und grenzt westlich an ein Gewerbegebiet. In naher Nachbarschaft befinden sich ein Einkaufsmarkt, eine Autowerkstatt und ein Hersteller für Kunststoffverpackungen. In der Nähe ein Kindergarten und östlich angrenzend ein Wohngebiet mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern (Reihenhausbebauung). Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück (westlich); nördlich sind im öffentlichen Straßenraum der Wohn- und Erschließungsstraße Parkplätze angeordnet. Südlich grenzt ein noch unbebautes Grundstück an, auf dem Brennholz lagert und zeitweise geschnitten wird (Angabe beim Ortstermin). Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit feststellbaren Immissionsbelastungen

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Datenquelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft; Auswertung 2024 Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/

durch Fahrzeugverkehr, gewerbliche Nutzungen in der Nähe und dem typischen Flugverkehr (An- und Abflugschneise Flughafen Frankfurt).

Nachbarbebauung

Wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen. Südlich angrenzend noch ein unbebautes Baugrundstück, auf dem Brennholz lagert.

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV

Busverbindungen im ÖPNV sowie die S-Bahn, Haltestellen in fußläufiger Entfernung mit Anschlüssen in den Rhein-Main-Wirtschaftsraum (Offenbach, Frankfurt, Wiesbaden).

Nahversorgung / Infrastruktur

In Rodgau sind sämtliche Geschäfte und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden, ebenso soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, ärztliche Grundversorgung vorhanden).

Immobilienmarkt

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzt sich fort (Stand 18.06.2025). Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind auch im Mai 2025 weiter gestiegen (aktuelle Sprengnetter-Marktanalyse). Eigentumswohnungspreise liegen im bundesweiten Schnitt +3,9 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +2,3 % nun ebenfalls ein deutliches Jahresplus. Die Preisentwicklung zeigt weiterhin nach oben. Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen (gestiegene Zinsen, Marktrisiken aufgrund erhöhter Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Rechteckige Grundstücksform. Größe gesamt 550 m ² . Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 17,0 m * 32,32 m
-------------------	---

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße sowie eine gepflasterte Wohnstraße mit Parkplätzen (ohne Bürgersteig). Westlich angrenzend des Weiteren eine Erschließungsstraße im Gewerbegebiet mit Bürgersteig.
-----------------------	---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. FTTC – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand.
---	---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück ist noch unbebaut; sonst umliegend öffentliche Straßen.
--	--

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Hainhausen, Blatt 1801 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 37/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Hainhausen Gebäude- und Freifläche	Flur 4, Flurstück 241 Württemberger Straße 23, Größe 550 m ²

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan vom 31.10.1968 mit der Bezeichnung „H 3 – Südlich der Ortslage und östlich der Bahnlinie“ liegt vor.
Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung im Gebiet: MI | Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung: II | Zwei Vollgeschosse zwingend
O | offene Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,7 (zwingend)

Ein Baufenster setzt die überbaubare Grundstücksfläche fest (Befreiungen, wurden diesbezüglich im Baugenehmigungsverfahren erteilt – geringfügige Überschreitung). Die Ausnutzung des Grundstücks ist gebietstypisch. Erweiterungen sind aufgrund der bereits hohen Ausnutzung im Bestand unwahrscheinlich (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Eine Baugenehmigung liegt vor AZ: RU 61190, 299 und 63-02095-15-33). Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohnungseigentumseinheiten. Wohnhaus unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise. Je Geschoss 1 Wohnung (1-Spanner). Des Weiteren befindet sich eine Gartenhütte aus Holz (Allgemeineigentum – Abstellhütte für Gartengerät im Bereich ehemals geplanter gemeinschaftlicher Stellplätze) in der Nordwestecke auf dem Grundstück.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Belebung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:
Ursprüngliches Baujahr, ca.: 1992
Bemessene Restnutzungsdauer: 37 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 30 cm. Fassade verputzt und hell gestrichen – mit farblich abgesetzten Feldern. Im Bereich des westlichen Giebels ein verglaster Vorbau.
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	1 mehrzügiger Kamin über Dach gemauert.
Besondere Konstruktionsart:	Anbau Balkons in Stahlbauweise.
Besondere Bauteile:	Vordach, Balkon, Kamin, Gartenhütte.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach, beidseitig mit Gauben. Eindeckung mit roten Betondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 3 Wohnungen (je Geschoss 1 Wohnung. 1-Spännertyp).
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Grundstückszugang von der Straße ist offen. Der Hauseingang ist mit einem Vordach überdacht; die Hauseingangstüre als Holzrahmentüre mit Glasausschnitt. Briefkastenanlage als Standbriefkasten seitlich aufgestellt mit Klingel und Sprechfeldern je Wohnung. Das Treppenhaus ist hell verputzt, die Wände mit Glasfasertapeten tapeziert, der Boden mit Naturstein belegt.
Fenster:	Baujahrestypische isolierverglaste weiß gestrichene Holzfenster mit Kunststoffrollläden. Das Wohnzimmer, nach Westen, mit einer großzügigen Verglasung (Vorbaus) mit Sonnenschutzjalousien (elektrisch bedienbar) und mit einer Fenstertüre für den Balkonzugang.
Treppen	
Geschosstreppen:	Einläufige 2* viertelgewendelte Betontreppe mit Naturstein (Kalkstein) belegt vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypisch befriedigende Wärme- und Schallschutzeigenschaften.
Modernisierungen:	In den letzten 15 Jahren: Erneuerung der Heizung 2017 (Gasbrennwerttherme). Elektrozähleraustausch.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Heizungsanlage/Hausanschlussraum, Trockenraum, Waschraum mit separaten Waschmaschinenschlüssen und Fahrradabstellkeller. Gemeinschaftliche Installationsführungen (Ver- und Entsorgungsleistungen Wasser, Strom, Gas, Elektro).
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Garten, Außenanlage, Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Im Treppenhaus sind Putzschäden feststellbar.

Beurteilung: Befriedigender baulicher Zustand.

Sondernutzungsrechte/
Gebrauchsregelungen: Gebrauchsregelungen für die Stellplatznutzungen wurden vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 37/100 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt. Anmerkung: Nachträglich wurden im Dachgeschoss größere Gauben eingebaut, die die Wohnfläche (und damit den anteiligen Miteigentumsanteil) der Dachgeschosswohnung vergrößerten. Eine Anpassung der Miteigentumsanteile erfolgte nicht. Nach Prüfung ist die Abweichung in Bezug auf die festgesetzten Miteigentumsanteile beim Bewertungsobjekt marginal.

WEG-Hausverwaltung: Keine

Instandhaltungsrücklage: Keine

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung: Nach Süden und Westen Einzäunung mit Maschendrahtzaun, teilweise auch nach Norden. Der nördlich gelegene offene Eingangsbereich und die östlich angelegten Stellplätze sind nicht eingefriedet.

Besondere Bauteile: Vordach, Gartenhütte, Balkon. Wege gepflastert.

Balkon: In Stahlbauweise, Boden mit Holzdielen belegt, Balkongeländer aus Stahl, Brüstung mit Glasfeldern (Füllungsgläser – zum Teil defekt, eine gebrochene Scheibe).

Gartenhaus, Holzhaus: Abstellschuppen aus Holz im gemeinschaftlichen Eigentum. Anmerkung: An der Stelle, an der das gemeinschaftliche Gartenhaus errichtet wurde, sind gemäß Teilungserklärung drei weitere Stellplätze vorgesehen gewesen, diese fehlen.

Garten: Rasen, Büsche, Hecken (einfache Grünanlage).

Versorgungsanschlüsse: Gas, Elektro, Wasser, Medienanschlüsse. Außenzapfstelle Wasser (Gartenbewässerung) vorhanden.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Stellplätze: Baurechtlich wurden 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Hergestellt wurden 3 Einzelstellplätze für PKW vor der östlichen Giebelseite des Hauses, die gepflastert sind. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.

Beurteilung: Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf wurde nicht vorgelegt.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² · a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a

Aufgrund der baujahrestypischen Bauweise wird das Gebäude der Energieeffizienzklasse F-D zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier Vor-/Rücksprung im Grundriss sowie Dachgauben.
Energetische Verbesserungen:	Modernisierung Heizung (Niedertemperaturheizung).
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Fenster, Keller (Deckendämmung).

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwerung und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteneinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinsätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus: Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan) befindet sich im ersten Obergeschoss.

Wohnfläche und Raumaufteilung: 4-Zimmerwohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche; zweckmäßige Raumaufteilung mit Diele, Küche, Abstellraum, Bad, Wohn-/Ezzimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon.

Deckenhöhe: Ca. 2,4 – 2,5 m

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Gut

- Sondernutzungsrechte: 1 gepflasterter PKW-Außenstellplatz. Gemäß Gebrauchsregelung nutzt der jeweilige Wohnungseigentümer den Außenstellplatz Nr. 2.
- Kellerraum: Dem Wohnungseigentum ist im Sondereigentum der Kellerraum Nr. 2 gemäß Teilungsplan zugeordnet. Größe ca. 6,8 m² Nutzfläche.

Ausstattungsbeschreibung

- Fußböden: PVC/Kunststoffböden, Fliesen; mittlere Ausstattung.
- Innenwände- u. Decken: Verputzte Wände und Decken mit Raufaser und Mustertapeten tapiziert und zum Teil gestrichen. Das Bad ist hell, raumhoch gefliest.
- Türen: Weiß beschichtete Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
- Heizung: Niedertemperatur-Gaszentralheizung (Gastherme) mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
- Sanitäre Installation: Bad mit eingemauerter Badewanne, Duschkabine, Stand-WC und Waschbecken (mittlerer Standard). Objekte Weißkeramik. Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.
- Elektrische Installation: Baujahresgemäße Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtrauslässe und mehrere Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.
- Besondere Einrichtungen und Bauteile: Balkon
- Bauschäden/Baumängel⁴ am Sondereigentum: Offene Installationsleitung Jalousie im Wohnzimmer (ist ordnungsgemäß zu installieren) sowie auf dem Balkon eine gebrochene Glasscheibe in einem Brüstungsfeld.
- Wesentliche Modernisierungen: Keine bekannt.
- Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine eigen genutzte (familienintern) Eigentumswohnung in einem 3- Familienwohnhaus in mittlerer Wohnlage. Der allgemeine Bauzustand ist überwiegend gut. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich kann zur Ableitung des Verkehrswerts ein Hauptverfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) herangezogen werden. Aber auch die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet.

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da hier die erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 675,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Hainhausen, Würtemberger Straße 23** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Hainhausen
Zonaler Bodenrichtwert:	675 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7350002
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 550 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit durchschnittlichen Lagemerkmale. Das Grundstück ist nach Westen (Gartenseite) ausgerichtet (positiv Zuschlag 3 %); begrenzt wird es nördlich von einem Parkplatzgrundstück und westlich von einer weiteren Erschließungsstraße im Wohngebiet sowie den Lagemerkmale mit Übergang/Nähe zu gewerblichen Ansiedlungen sowie der Bushaltestelle direkt vor dem Grundstück (negativ wegen Geräuschbelästigungen Abschlag 5 %).

Bodenpreisseigerungen sind statistisch zum Stichtag nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: rd. 1,03 x 0,95 = rd. 0,98

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
241	Gebäude- und Freifläche, Württemberger Straße 23	675 €/m ²	0,98	550 m ²	363.825 €
Summe	Anteilig 37/100 rd.				
					135.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung an die in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 37 Jahre.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zuschläge erforderlich. Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Marktdaten beziehen sich auf aktuelle Auswertungen, wie sie im Grundstücksmarktbericht 2025 vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden, sodass es keiner weiteren Anpassung bedarf.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzungen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für beherrschbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Beseitigung Baumängel und –schäden: Abschlag 2.000 € (Anmerkung: Kleinere Instandhaltungsarbeiten sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung bereits in der Wertermittlung berücksichtigt).

BoG Fehlende Instandhaltungsrücklage, Anpassung der Miteigentumsanteile aufgrund Vergrößerung der Dachgeschosswohnung; bemessener Abschlag: - 4.000 €

BoG Besondere Bauteile, Zubehör: Anteiliger Wert am gemeinschaftlichen Eigentum und Zubehör psch. 1.500 €

BoG Stellplatz: Nur im Vergleichswertverfahren. Im Ertragswertverfahren ist der Wertanteil für den Stellplatz in der angesetzten Miete enthalten. Wert 5.000 €.

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

- (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
- (2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
- (3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
 1. geeigneten Kaufpreisen und
 2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht sowie der IVD Preisspiegel für Wohnimmobilien Hessen. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit psch. 1.300 €/Monat bemessen und beinhaltet einen PKW-Stellplatz.

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern 2,9 %.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,9 %

4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum und Stellplätze/Garagen)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

Gebäudefaktoren

9.5.1.2 Marktbereich 5

Baujahr	Eigentumswohnungen, Marktbereich 5 Gebäudefaktoren €/m ² -Wohnfläche				
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
1970 bis 1979 (1975)	3.066	3.175	3.283	3.392	3.501
1980 bis 1989 (1985)	3.249	3.357	3.466	3.575	3.684
1990 bis 1999 (1995)	3.431	3.540	3.649	3.757	3.866
2000 bis 2009 (2005)	3.614	3.723	3.831	3.940	4.049
2010 bis 2022 (2015)	3.796	3.905	4.014	4.123	4.231
ab 2020 (Erstbezug)	---	4.839	5.055	5.272	5.488

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Bei den Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist anteilig der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil. Wertangaben zu eventuell vorhandenen Stellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Wertangabe	
	Erstverkauf €	Wiederverkauf €
Tiefgaragen	20.000	12.000
Stellplatz im Doppelparker	15.000	9.000
Stellplatz (im Freien)	6.000	5.000
Carport	10.000	7.500
Garage	17.000	11.000
Doppelgarage	25.000	17.500

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung. Für das Wertermittlungsobjekt liegt der mittlere Vergleichsfaktor bei rd. 3.766 €/m² Wohnfläche in der Bodenrichtwertlage.

Generell ist zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag).
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (Lage im EFH, ZFH, MFH, Geschosswohnungsbau)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Bodenrichtwertniveau)
- D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale
- E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Nach Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt ist eine Anpassung an die Wohnlagermerkmale erforderlich. Eine erforderliche Anpassung an die Größe der Wohnung und den Wertermittlungsstichtag sind objektbezogen vorliegend nicht feststellbar bzw. sind im objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor immanent.

Der für die Bodenrichtwertlage ermittelte Wert in der Baujahresgruppe beträgt rd. 3.766 €/m². Die Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale sind beim Wertermittlungsobjekt vergleichbar (im Vergleich zum Referenzobjekt), der ideelle Grundstücksanteil ist beim Bewertungsobjekt aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten höher, sodass es einer Anpassung bedarf.

Bemessener Anpassungsfaktor in der Lage 0,95 (5 % Abschlag gem. § 12, Absatz 1, letzter Satz ImmoWertV).

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: 3.766 €/m² x 0,95 = rd. 3.578,- €/m² Wohnfläche

Der Vergleichsfaktor für den Außenstellplatz wird vorliegend pauschal mit 5.000,- € bemessen (Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind ebenfalls in der Nähe vorhanden).

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	3.578,00 €/m ²
Wohnfläche	x	101 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	361.378 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	361.378 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf	-	2.000 €
Fehlende Instandhaltungsrücklage, erforderliche Anpassung Miteigentumsanteile	-	4.000 €
Anteiliger Wert Besondere Bauteile	+	1.500 €
Stellplatz	+	5.000 €
Vergleichswert rd.		362.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielba- re Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 2	101	12,87	1.300,00	15.600,00 €
Summe				15.600,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(429 € + 20 €)	449 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	312 €	
	Instandhaltung	14,0 €/m ² WF	1.414 €	
	Gesamt		-	2.175,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	13.425,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,9 % von		135.000 €	-	3.915,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	9.510,00 €
Barwertfaktor § 34	37 Jahren Restnutzungsdauer		x	22,51
ImmoWertV	2,9 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der bauli- chen Anlagen			=	214.070 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	135.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	349.070 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	349.070 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf		-	2.000 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage, erforder- liche Anpassung Miteigentumsanteile		-	4.000 €
	Anteiliger Wert Besondere Bauteile		+	1.500 €
Ertragswert rd.				345.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 362.000,- €

Ertragswert 345.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine (familienintern) eigengenutzte Eigentumswohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht, da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert mit rd. 360.000,- € bemessen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.564 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren	Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag: rd. 23,1	4,3 %
Marktwert/Reinertrag rd. 26,8	3,7 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Bandbreite ausgewerteter Verkäufe von Wohnungseigentum gem. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, das Ergebnis damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt

Wohnungsgrundbuch von Hainhausen, Blatt 1801
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 37/100 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Hainhausen

Flur 4, Flurstück 241

Gebäude- und Freifläche

Württemberger Straße 23, Größe 550 m²

Der Verkehrswert des 37/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau, Württemberger Straße 23, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet Mit Nr. 2; Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 2, wurde zum Stichtag 23.06.2025 ermittelt mit rd.

360.000,- €

in Worten: Drei Hundert Sechzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Carlo Gross

Altheim, den 07.07.2025

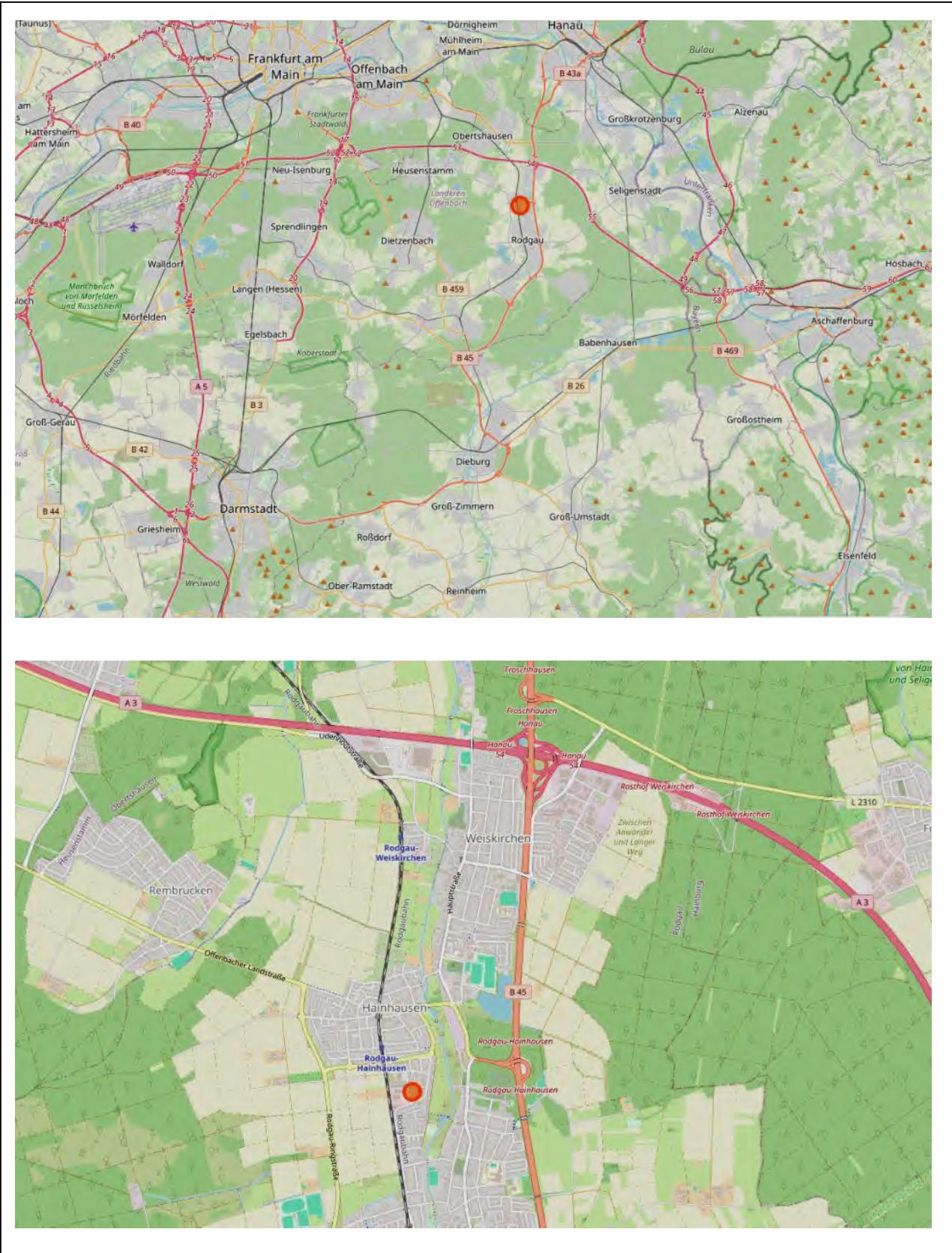
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts /Grundstücks
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 241
Flur: 4
Gemarkung: Hainhausen

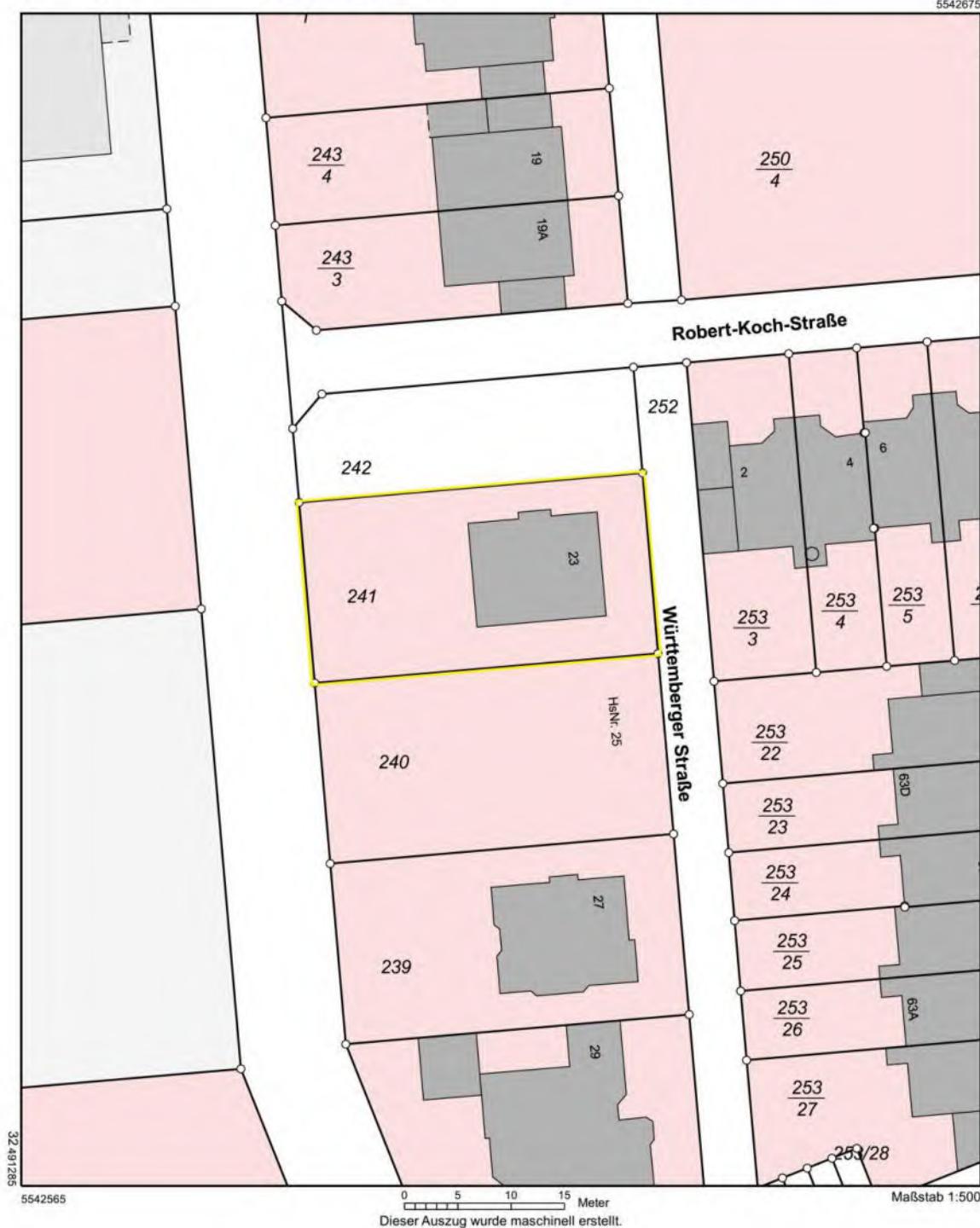
Gemeinde: Rodgau
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 04.06.2025
Antrag: 202923559-3
AZ: 2025-06-23

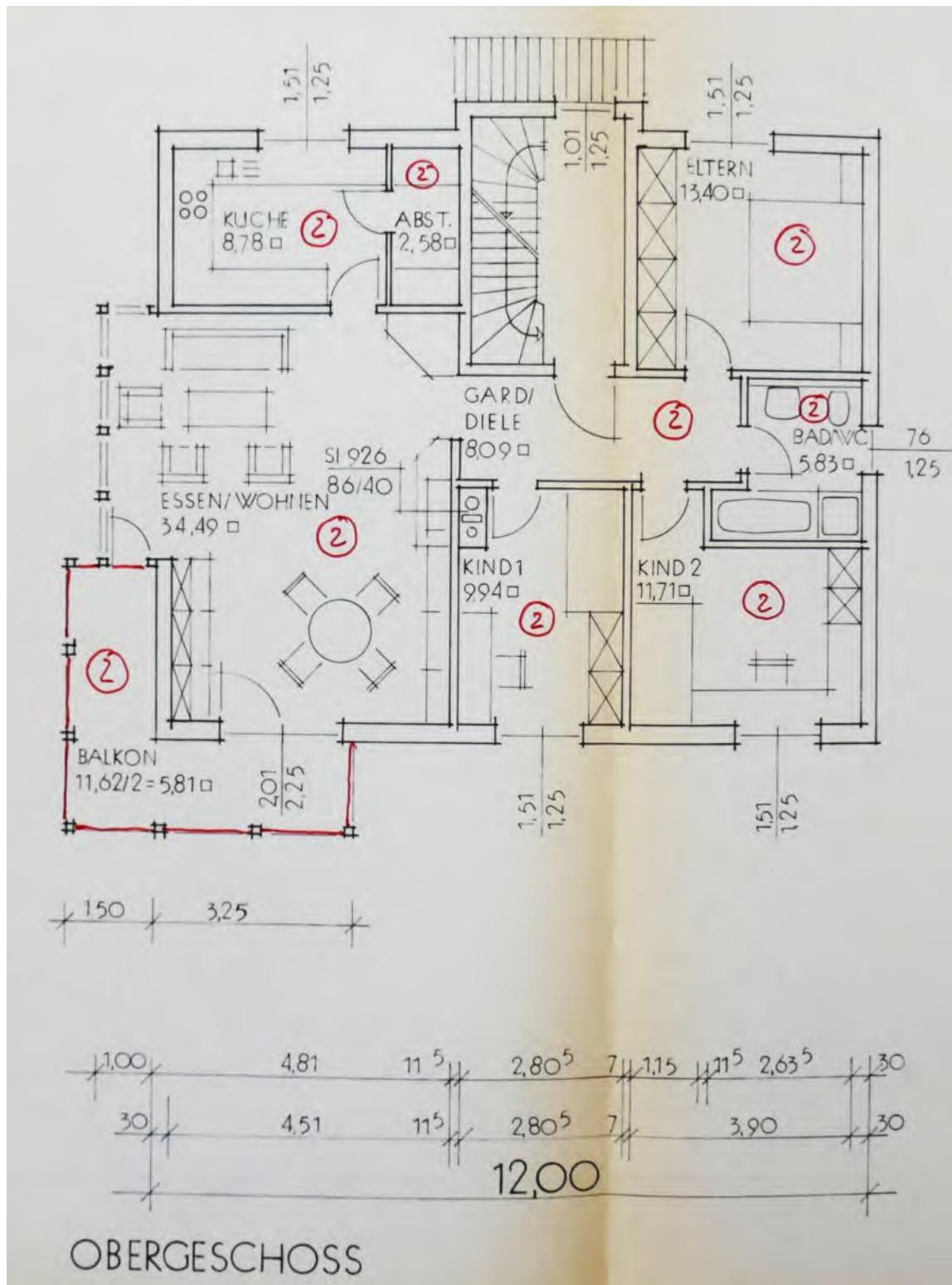
5542675
32491375



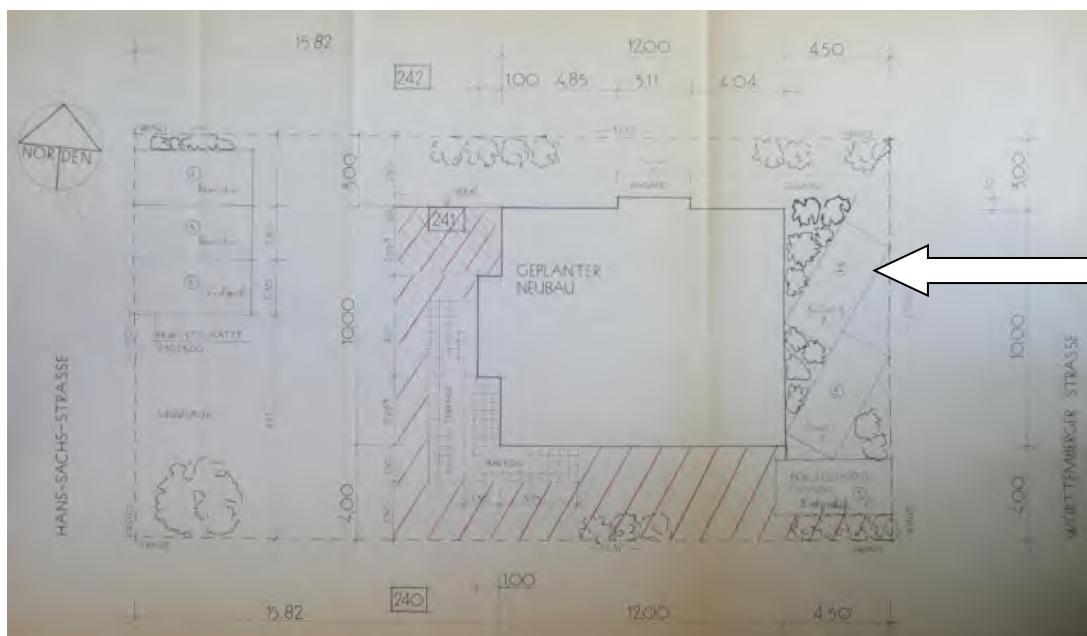
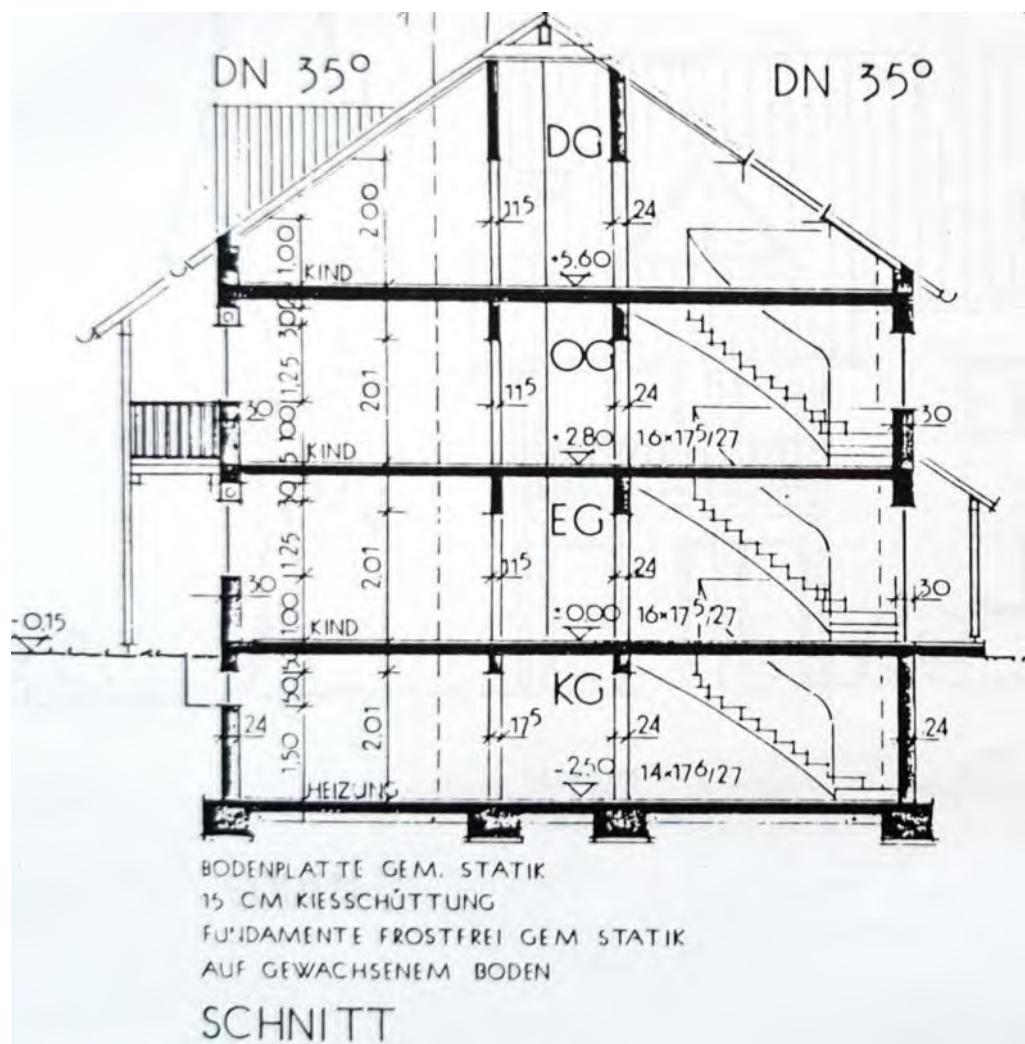
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 2 im ersten Obergeschoss

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten.

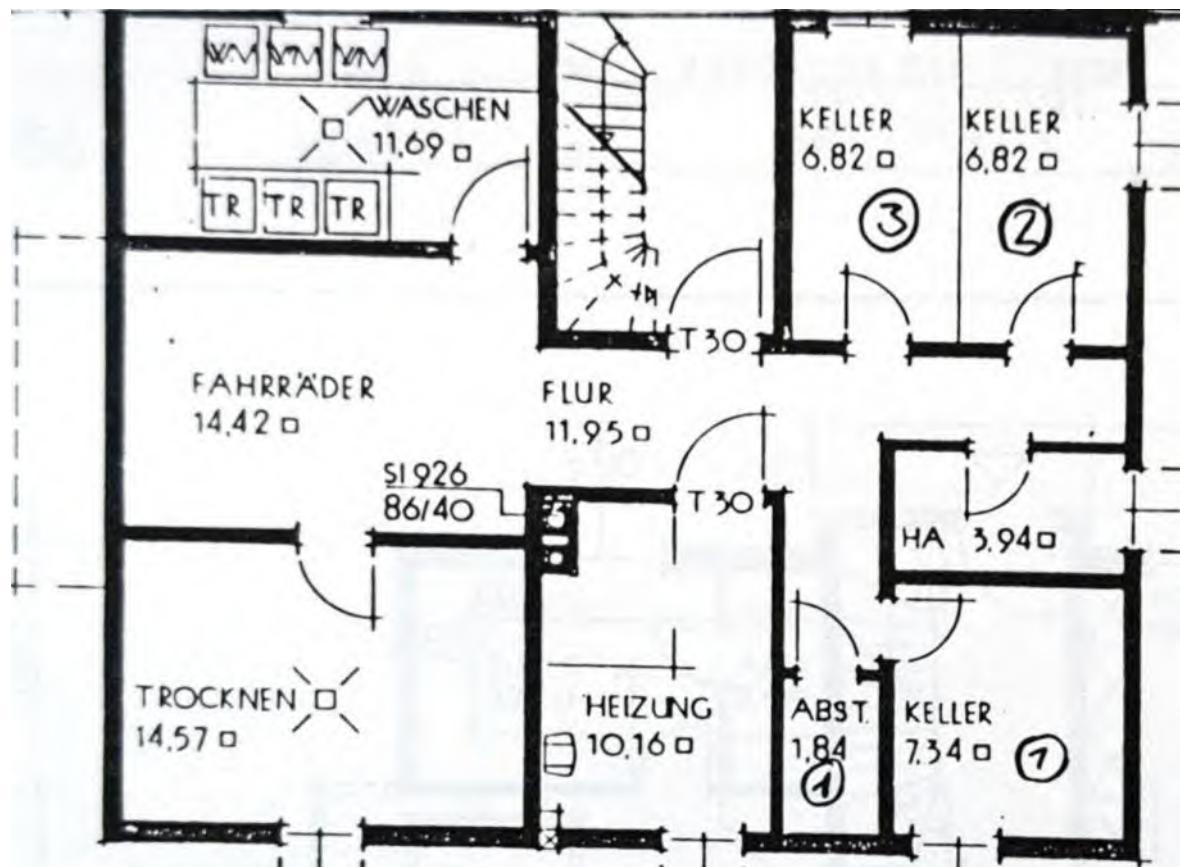


6.3 Schnitt, Freiflächenplan mit Stellplätzen



Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist der Außenstellplatz Nr. 2 zugeordnet.

6.4 Grundriss Kellergeschoß



Größe Kellerraum zu WEG Nr. 2 = ca. 6,8 m²

6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Teilungsplänen ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen ca. Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
OG WEG Nr. 2					
Diele	1			8,09	
Bad/WC	1			5,83	
Eltern	1			13,40	
Kind 1	1			9,94	
Kind2	1			11,71	
AbstR.	1			2,58	
Küche	1			8,78	
Wohnzimmer/Esser	1			34,49	
Balkon	0,5			5,81	
WEG gesamt				100,63	101

Anlage Fotos**Foto 1**

Ansicht Südost

**Foto 2**

Ansicht Nordost



Foto 3

Ansicht Nord



Foto 4

Ansicht Südwest



Anschlüsse: 60 Tsd.