

## 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 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

## Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Eigentumswohnung (DG-Wohnung mit Flur, 4 Zimmern, Küche, Bad, Kellerabteil) Allensteiner Straße 10 63110 Rodgau
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	28.07.2023
<b>Ortsbesichtigung:</b>	28.07.2023
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Seligenstadt
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 43 K 6/23
<b>Report-Nr.</b>	2023-07-28
<b>Erstelldatum:</b>	21.08.2023



**Bedingter Verkehrswert<sup>1</sup> Wohnungseigentum:  
153.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 4  
Ausfertigung: PDF - Datei  
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

<sup>1</sup> Von einer im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Jügesheim Blatt 3947 eingetragenen Veräußerungsbeschränkung unbelasteter Verkehrswert.

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Allgemeines .....	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum .....	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben .....	15
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>16</b>
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts .....	17
4.3.1	Bodenrichtwert .....	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV .....	24
4.5.1	Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum .....	25
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert) .....	26
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	27
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert) .....	28
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b> .....	<b>29</b>
5.1	Verkehrswert.....	30
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b> .....	<b>31</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	32
6.2	Grundriss Kellergeschoss.....	33
6.3	Dachgeschossplan mit Darstellung des Sondereigentums Nr. 3 (Wohnung DG).....	34
6.4	Freiflächengestaltungsplan zur Teilungserklärung .....	35
6.5	Wohnhausquerschnitt.....	36
6.6	Wohnflächenberechnung.....	37
	<b>Anlage Fotos</b> .....	<b>38</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung im DG (Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, Kellerabteil)
Aktenzeichen	43 K 6/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63110 Rodgau, Allensteiner Straße 10
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Jügesheim, Blatt 3947
Gemarkung Jügesheim	Lfd. Nr. 1, Flur 4, Flurstück 30/9
Miteigentumsanteil	1/3 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3.
Sondernutzungsrechte	Keine bekannt. Im Teilungsplan sind jedoch zwei Außen-PKW-Stellplätze zugeordnet (wie Sondernutzungsrecht).
Tag der Ortsbesichtigung	28.07.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	28.07.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	622 m <sup>2</sup>
Ursprüngliches Baujahr ca.	1972
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	34 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	59,5 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	595,- €/Monat
Mietvertrag	Kein Mietvertrag (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung WEG Nr. 3 inkl. 2 PKW Außenstellplätze)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,9 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	3.130 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baulicher Zustand	Modernisierungs- und Instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung
Ergebnisse	
Vergleichswert	153.000,- €
Ertragswert	146.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung von Investitionsaufwendungen in Höhe von 38.000,- €)	153.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Rodgau Jügesheim, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines 3-Familienwohnhaus in guter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen (unter Berücksichtigung in der Wertermittlung eingestellter Investitionsaufwendungen). Der allgemeine bauliche Zustand ist instandhaltungsbedürftig (Wohnhaus und Wohnung).

## 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:	28.07.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Die geladenen Beteiligten (zeitweise) sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Wertermittlungsdaten Fa. ‚ongeo‘. 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 (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.  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 sowie der recherchierten Bauvorlagen (Aufteilungspläne) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Dreifamilienwohnhaus, 2 Einzelgaragen mit Anbau eines Abstellraums.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter: Die Erdgeschosswohnung ist vermietet, das Ober- und Dachgeschoss wird eigengenutzt. Eine WEG-Hausverwaltung ist nicht vorhanden, die Betriebskostenabrechnung 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 liegt nicht vor.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen  
 Kreis: Landkreis Offenbach  
 Ort und Einwohnerzahl: Rodgau rd. 45.847 Einwohner (alle Ortsteile, davon im Stadtteil Jügesheim ca. 12.000 Einwohner).  
 Demographischer Wandel im Vergleich: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2021 Rodgau	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	45.847	357.466	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	6,8	7,0	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,1	2,1	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	9,9	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,1	10,4	11,0

In Rodgau ist im Vergleich eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung feststellbar. Im Vergleich zu Auswertungen aus dem Jahre 2020 ist die Bevölkerung jedoch um rd. 1,4 % geschrumpft. Rodgau liegt im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums und wurde im Regionalplan Südhessen 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.*

Rodgau liegt im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Die Stadtteile sind durch die S-Bahnteilstrecke Ober-Roden-Rodgau-Offenbach miteinander, sowie direkt mit dem Großraum Offenbach-Frankfurt, verbunden. Daneben besteht an den S-Bahn-Stationen über das Stadt- und Regionalbusnetz Anschluss zu den angrenzenden Städten und Gemeinden. Im Straßenverkehr besteht über die B 45 eine direkte Anbindung an die A 3 (Anschlussstelle Obertshausen, ca. 3 km).

Stadtporträt gem. Internetauftritt: *Stadt Rodgau - Wohn- und Wirtschaftsstandort in optimaler Lage*

Auszug *Zentral in der Wirtschaftsregion Frankfurt Rhein Main gelegen ist die Stadt Rodgau mit rund 45.000 Einwohnern ein bedeutender Wohn- und Wirtschaftsstandort im Kreis Offenbach. Die Geschichte der einzelnen Stadtteile reicht bis ins 8. Jahrhundert zurück. Tradition und Moderne sind hier kein Widerspruch. Neue Architektur und Fachwerkbauten prägen das Stadtbild.*

*In den fünf Stadtteilen Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden lässt sich's gut wohnen und arbeiten, die Stadt hat Lebensqualität. Für Jung und Alt wird eine gewachsene, familienfreundliche Infrastruktur angeboten: Sämtliche Schultypen, ein breitgefächertes Kinderbetreuungsangebot, abwechslungsreiche Einkaufspassagen und Geschäfte, Seniorenclubs und -einrichtungen und vieles mehr.*

*Wer hier lebt, bekommt einen hohen Freizeit- und Erholungswert gratis vor der Haustür: Wiesen und Wälder, das Rodgauer Strandbad laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen und Relaxen ein. Ein lebendiges Vereinsleben und ein breites Kulturangebot tragen zusätzlich zur Attraktivität der Stadt bei.*

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen:	Rhein-Main-Flughafen ca. 27 km entfernt
Bahnhof:	Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 800 m entfernt.
Bus:	Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 3 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Hanau ca. 16 km Offenbach am Main ca. 16 km Frankfurt am Main ca. 24 km

#### Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Rodgau, im 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 Rodgau <sup>2</sup>

Indikatoren	2021 Rodgau	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land-/Forstwirtschaft	0,4	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	22,4	23,6	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	77,2	76,2	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1

#### Arbeitsmarkt<sup>3</sup>

Arbeitslosenquote LK Offenbach:	4,8 % (Stand Juli 2023)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,2 %
Deutschland:	5,7 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf <sup>4</sup> :	107,5 (Rodgau) 109,7 (Kreis Offenbach) 103,8 (Hessen) 100,0 (Deutschland)
---	--

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Ortsteil Jügesheim in südwestlicher Ortslage.

Wohnlage: Gute Wohnlage im Ortsgebiet, durchgrünt (verkehrsberuhigt – Tempo 30 Zone).

#### Art der Bebauung und Nutzung

<sup>2</sup> Quelle: www.wegweiser-kommune.de

<sup>3</sup> Quelle: Agentur für Arbeit

<sup>4</sup> Quelle: Gemeinde Steckbrief IHK Offenbach, Stand 2022.

in der Straße:	Wohnbauliche Nutzungen mit Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern.
Immissionen:	Beim Ortstermin keine festgestellt; sonst gebietstypische Immissionen durch Flugzeuge (Nähe Frankfurter Flughafen).
Ausrichtung:	Garten nach Südwest ausgerichtet.

### Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (Ukraine Krieg, Geldmarkt/Inflation) ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen.

Zum Wertermittlungsstichtag sind, je nach Lage, Preisrückgänge feststellbar.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main Wirtschaftsraum und der Stagnation im Wohnungsbau, ist eine Entspannung auf dem Immobilienmarkt/Wohnungsmarkt nicht feststellbar. Gemäß Auswertung der Fa. ‚ongeo‘ ist in Rodgau eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum feststellbar (Auswertungszeitraum Oktober 2022 bis März 2023).

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Fast rechteckige Grundstücksform. Es handelt sich um eine Ecklage (im Kurvenbereich angeschnittenes Rechteck). Größe 622 m <sup>2</sup> . Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 29,62 m * 21,00 m
-------------------	--

Topographische Grundstückslage: Eben

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße (Tempo 30-Zone), beidseitig mit Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze, 2 offene Stellplätze vor den Garagen sowie 2 auf dem Grundstück nachgewiesene Stellplätze (gem. Freiflächenplan), die jedoch nicht hergestellt wurden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise; die Garage steht auf der Südgrenze (beidseitige Grenzbebauung der Garagen).

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt  
Grundbuch von Jügesheim, Wohnungsgrundbuch  
Blatt 3947

Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Jügesheim Blatt 3947 ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen. Bei Veräußerung ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich.

Beurteilung: Bei einer (fiktiven) verweigerter erforderlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, wäre der Verkehrswert mit 0 € auszuweisen, da ein Grundstücksverkehr nicht stattfinden könnte. Für diese Wertermittlung wird der Verkehrswert unbelastet von einer Veräußerungsbeschränkung ermittelt. Der Verkehrswert wird als bedingter Verkehrswert, ohne Berücksichtigung einer Veräußerungsbeschränkung ausgewiesen, da die Rechtsfrage, ob im Zwangsversteigerungsverfahren die Eintragung wertrelevant ist, vom Immobilien-sachverständigen nicht beantwortet werden kann.

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:

Gültiger Bebauungsplan:

Gemarkung Jügesheim

J 2c - Westlich der Bahnlinie, südl. der Frankfurter Straße - 3. Änderung.

Der Bebauungsplan wurde in 15.06.1971 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Bekanntmachungstermin wird nicht benannt (auf die Rechtsgültigkeit wird im Bürger-GIS jedoch hingewiesen).

Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 | GFZ 0,8 (zwingend)

2 Vollgeschosse (zwingend)

Offene Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundstück ist gebietstypisch im Rahmen der Festsetzungen (2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss) ausgenutzt. Erweite-

rungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich bzw. über eine Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

**Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation**

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei 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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. 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 (gemeinschaftliches Eigentum sowie Sondereigentum) 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 nicht sichtbare 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 / des Wohnungseigentums, werden die notwendigen 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:** 3-Familienwohnhaus mit drei Wohnungseigentumseinheiten (je Geschoss eine Wohnung; 1-Spännertyp), unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebauten Dachgeschoss. Massive Bauweise.  
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss. Zum Sondereigentum WEG 3 gehört zusätzlich zur Wohnung lt. Teilungserklärung ein Kellerabteil sowie zwei offene PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (noch nicht hergestellt).

**Baujahr/Restnutzungsdauer:** Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr ca. 1972

Bemessene Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung folgender Modernisierungen: Einbau Wärmedämmverbundsystem inkl. Fassadenreparatur | Dämmung Dach/Dachraum und offene Heizleitungen | Dachreparatur | Rissbildungen (ehemalige Setzungsrisse – insbesondere im Treppenhaus). Beim Sondereigentum werden zusätzlich eine Badmodernisierung und Reparaturen, Modernisierungen im Innenausbau berücksichtigt:

34 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1987 (2023 + 34 – 70).

Wesentliche (lebensdauerverlängernde) Modernisierungen der letzten 10-15 Jahre: Keine.

Sonstige Modernisierungen: Erneuerung Haustüre.

Länger zurückliegende Modernisierungen: Erneuerung der Fenster (bis auf die Fenstertüre – Zugang Balkon/Terrasse). Alter der ehemals erneuerten Fenster: Ca. 30 Jahre.

Sonstige Maßnahmen, die in der Wertermittlung (fiktiv) im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung berücksichtigt werden:

Allgemeineigentum: Einbau Wärmedämmverbundsystem

Sondereigentum: Erneuerung Bad und Reparaturen und Modernisierungen im Innenausbau.

### 3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 30 cm stark verputzt; im Treppenhausbereich 24 cm starke Wände. Fassade verputzt und hell gestrichen.
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	Ein zweizügiger Schornstein über Dach gemauert.
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkons, Außenöltank.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach, Eindeckung mit grauen Betondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 3 Wohnungen (je Geschoss eine Wohnung).
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Wohnhauszugang von der Straße erfolgt über ein Eingangstürchen aus Metall von der Allensteiner Straße. Hauseingangstüre aus Kunststoff, überdacht. Einwurfbriefkästen sind neben dem Eingangstürchen im Bereich der Einfriedung in einem massiven Pfeiler integriert. Klingel-/Sprechfeld, seitlich an der Außenwand neben der Eingangstüre. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Naturstein belegt.
Fenster:	Isolierverglaste Holzfenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich der Dachschrägen mit Wohnraum-Holzdachflächenfenstern.
Treppen Geschosstreppe:	Zweiläufige massive Treppe mit Zwischenpodest vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stufen mit Naturstein (Marmor) belegt, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Überwiegend baujahrestypischer Zustand; lediglich in der Erdgeschosswohnung wurden Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung durchgeführt (überwiegend bei den Wand-, Boden- und Deckenbelägen). Unzureichende Wärmeschutzeigenschaften. Baujahresgemäßer Schallschutz.
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10 Jahren bekannt. Es handelt sich um einen baujahrestypischen Zustand mit Instandhaltungsrückstau.
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über baujahrestypische Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen und Räume:	Treppenhaus (mit WC-Raum im Keller), Ölzentralheizung/gemeinsamer Heizungsraum, Hausanschlussraum und Flur mit Vorraum, der als gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum dient. Im Garten ein Abstellraum hinter der Garage.

**Gemeinschaftliche Außenanlagen:** Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Garten, Außenanlage, Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung. Weiteres: Im Bereich der gemeinschaftlichen Außenanlagen (Garten) wird in der Wertermittlung die Herstellung von zwei gem. Teilungserklärung dargestellten offenen PKW-Stellplätzen in der Wertermittlung berücksichtigt.

**Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:** Fassadenschäden an Wohnhaus und Garage (Rissbildungen, Ablätterungen am Putz. Dachschaden - Einfassung Kamin/Dachdurchdringung undicht. Schäden im Bereich Eingangstreppe (Treppenbelag und Putz).

**Beurteilung:** Modernisierungs- und instandhaltungsbedürftiger baulicher Zustand.

**Sondernutzungsrechte:** Keine bekannt. In der Teilungserklärung sind zu dem Wohnungseigentum Nr. 3 offene PKW-Stellplätze zugeordnet. Die (ehemals nicht sondereigentumsfähigen) offenen Stellplätze wurden noch nicht hergestellt (wie Sondernutzungsrechte).

**Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:** Keine bekannt

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 1 / 3 gem. Grundbuch konnte festgestellt werden. Das Wohnhaus besteht aus drei unterschiedlich großen Wohnungen (siehe Anlage Wohnflächenberechnung). Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt. In der Regel werden diese auf der Grundlage eingetragener Miteigentumsanteile berechnet. Dies wäre jedoch vorliegend nicht sachgemäß, da die Wertigkeiten bezogen auf die anteiligen Sondereigentumsgrößen abweichen; vielmehr sollte als Vergleichs-/Abrechnungsmaßstab auf die Wohnfläche und den tatsächlichen Verbrauch abgestellt werden. Da hausintern abgerechnet wird (eine Hausverwaltung ist nicht bekannt) und die genauen Regelungen zur Betriebskostenabrechnung nicht bekannt sind, wird auf den Umstand hingewiesen, ein Werteeinfluss für diese Wertermittlung wird jedoch nicht unterstellt.

**WEG-Hausverwaltung:** Keine bekannt.

**Instandhaltungsrücklage:** Keine bekannt.

### **Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges**

**Hauseinfriedung, Grundstückszugang:** Das Grundstück ist bis auf die offene Garagenzufahrt mit einem Metallzaun auf einem betonierten Sockel, eingefriedet. Der Wohnhauszugang erfolgt über ein Eingangstürchen und eine massive Eingangstreppe mit 5 Steigungen mit Metallgeländer. Die Stufen sind mit Granit belegt. Der Hauseingang ist mit einem Betondach überdacht, ebenso der seitlich gelegene separate Kelleraußenzugang. Zugangsfläche und Wege sind mit Waschbetonplatten ausgelegt. Die Garagenzufahrt gepflastert.

**Besondere Bauteile:** Außenöltank, Eingangsvordach (KG und EG), Außentreppen, Balkons. Hinter den Garagen ein gemeinschaftlicher Geräteraum (Gartengerät, Fahrräder). Der Abstellraum konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden, da die Tür verschlossen sei und der Schlüssel abhandengekommen sei.

**Garten:** Rasen, einzelner Baumbestand, Hecken Büsche (einfache Grünanlage).

**Versorgungsanschlüsse:** Wasser, Strom.

Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze sowie 2 offene PKW-Stellplätze vor den Garagen. Die Garagenzufahrt von der Dessauer Straße, die Zufahrt gepflastert. Ein (fiktiver) Herstellungskostenaufwand für die in der Teilungserklärung beiden dargestellten offenen PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (zu WEG Nr. 3), die noch nicht hergestellt wurden, wird in der Wertermittlung berücksichtigt.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

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

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

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem hohen Energiebedarf auszugehen (unsanierter Istzustand). Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse F-G zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt.
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt, Kellerdecken- und Dachraumdämmung, Dämmung von Heizleitungen (KG).

#### 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 Erschwernis 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 Werteinfluss 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, Liegenschaftszinssätze, 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. 3 laut Aufteilungsplan) befindet sich im Dachgeschoss. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil und zwei offene (noch nicht hergestellte) PKW-Außenstellplätze.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Wohnung mit Flur, 3 Schlafzimmern, 1 Badezimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 59,5 m <sup>2</sup> .
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig. Nachteilig ist ein fehlender Balkon.
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte/ Sondereigentum Stellplätze:	Zwei PKW-Außenstellplätze gem. Teilungserklärung (wie Sondernutzungsrecht). Diese wurden noch nicht hergestellt (siehe Freiflächenplan).
Kellerräume:	1 Kellerabteil. Nutzfläche gem. Teilungsplan, ca.: 7,0 m <sup>2</sup> .

#### Ausstattungsbeschreibung Wohnung

Insgesamt handelt es sich in der Dachgeschosswohnung um eine überwiegend einfache, baujahrestypische, modernisierungs- und reparaturbedürftige Ausstattung.

Fußböden:	PVC, Fliesen.
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Decken verputzt, mit Raufasertapeten tapeziert und weiß gestrichen. Sanitärräume, 1,5 m hoch gefliest, sonst verputzt und hell gestrichen.
Türen:	Baujahrestypische Furniertüren aus Holz mit Stahlzargen.
Sanitäre Installation:	Badezimmer mit Handwaschbecken und Stand WC (schlechter Zustand, modernisierungsbedürftig). Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.
Elektrische Installation:	Baujahresgemäße Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen, Klingel, Sprechanlage (Funktion nicht bekannt).
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Dachschaden. Im Bereich der Kamindurchdringung sind Feuchtschäden und Schimmelbildung feststellbar. Die Wohnung im Dachgeschoss ist überwiegend baujahrestypisch ausgestattet. Es besteht Instandhaltungsrückstau; insbesondere sind Schäden im Innenausbau (Wand-, Boden-, Deckenbeläge) und im Bad feststellbar, so dass hier zusätzlich zu den allgemein erforderlichen Modernisierungsaufwendungen, Investitionskosten in der Wertmittlung berücksichtigt werden.
Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Beurteilung und Zustand: Der allgemeine Bauzustand in der Wohnung ist reparatur- und instandhaltungsbedürftig. Im Hinblick auf die baujahrestypischen (Standard)Ausstattungen genügt die Wohnung im festgestellten Zustand überwiegend einfachen bis mittleren Wohnansprüchen und unter Berücksichtigung der in der Wertermittlung eingestellten Investitionsaufwendungen überwiegend mittleren Wohnansprüchen.<sup>5</sup>

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Rodgau Jügesheim, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines 3-Familienwohnhaus in guter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen (unter Berücksichtigung in der Wertermittlung eingestellter Investitionsaufwendungen). Der allgemeine bauliche Zustand ist instandhaltungsbedürftig (Wohnhaus und Wohnung). Zum Wertermittlungstichtag wird die Wohnung eigengenutzt (Mitteilung beim Ortstermin).

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

---

<sup>5</sup> 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 Grundstücksteilmarkt 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 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.

Der Vergleichswert wird dabei durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Grundlage dafür sind die Auswertungen (veröffentlichte Vergleichsfaktoren - Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) des Gutachterausschusses wie sie im Immobilienmarktbericht für den Immobilienmarkt Südhessen veröffentlicht wurden.

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 Baugrundstück 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 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 650,00 €/m<sup>2</sup>.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Rodgau
Gemarkung	Jügesheim
Zonaler Bodenrichtwert	650 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	18
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2022</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

### 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, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

### Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 622 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit 500 m<sup>2</sup> Größe; die Flächenabweichung ist gering (ohne Anpassung).

Das Grundstück ist bevorzugt nach Südwesten ausgerichtet. Ein Lagenachteil ergibt sich jedoch aufgrund der Ecklage an zwei Straßen (erhöhte Einsehbarkeit und erhöhter Aufwand beim Straßenkehren und Schneeräumen). Lagevor- und Nachteile gleichen sich aus, ohne Anpassung.

Bodenpreissteigerungen sind statistisch in der Ortslage und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschafts- und Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

#### Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
30/9	Hof- und Gebäudefläche, Allensteiner Straße 10	650 €/m <sup>2</sup>	1,00	622 m <sup>2</sup>	404.300 €
Summe	Anteilig 23 % rd.				<b>93.000 €</b>

#### 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 der 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 34 Jahre.

##### Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1972

Gebäudealter = Bj. Ca. 1972 | Alter im Jahr 2023 = 51 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND)

Ermittlung der Modernisierungspunktezahl gem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

Die Modernisierungspunktezahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

Die wesentlichen Modernisierungen liegen länger als 15 Jahre zurück. In der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv berücksichtigt: Einbau Wärmedämmverbundsystem inkl. Fassadenreparatur | Dämmung Dach/Dachraum und offene Heizleitungen | Dachreparatur | Rissbildungen (ehemalige Setzungsrisse – insbesondere im Treppenhaus): Insgesamt wird die Modernisierungspunktezahl auf der Grundlage einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads mit

7 Punkte

ermittelt. Zusätzlich wurde im Sondereigentum 3 eine Modernisierung des Bads sowie erforderlicher Reparaturaufwand (Mindestansätze) berücksichtigt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
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
------------------------	------------------

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 3 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel  $RND = (ax * \text{Alter}^2 / GND) - (b * \text{Alter}) + (c * GND)$

Bei einem Modernisierungsgrad (7 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

$a = 0,5575 \mid b = 1,2193 \mid c = 1,0283$

$RND = (0,5575 * 51 * 51 / 80) - (1,2193 * 51) + (1,0283 * 80) = \text{rd. } 18,1 - 62,1 + 82,3 = 38,3 \text{ Jahre}$

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend  $(38,3 * 70 / 80) = 33,5 \text{ Jahre}$ .

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des in der Wertermittlung eingestellten Investitionsaufwands nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 34 Jahren bemessen.

Wertermittlungsstichtag: 28.07.2023

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	$2023 + 34 - 70 = 1987$
fiktives Alter	$2023 - 1987 = 36 \text{ Jahre}$
Restnutzungsdauer	34 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 Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes 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 Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Abschlag wird aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt vorliegend mit 3 % (Faktor 0,97) bemessen (Ansatz im Ertragswertverfahren – Im Vergleichsverfahren ist der Umstand bereits bei der Ableitung des Vergleichsfaktors berücksichtigt).

### 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. Bodenschätze 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 behebbare 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 Baumängel und –schäden, Modernisierungs- Instandhaltungsbedarf (gemeinschaftliches Eigentum): Einbau Wärmedämmverbundsystem inkl. Fassadenreparatur | Dämmung Dach/Dachraum und offene Heizleitungen | Dachreparatur | erforderliche Kleinreparaturen Wand-, Boden-, Deckenbeläge sowie Rissbildungen (ehemalige Setzungsrisse – insbesondere im Treppenhaus). Anteilige Herstellungskosten für die Außenstellplätze zu WEG Nr. 3 - siehe Freiflächenplan gem. Anlage – Gesamtaufwand Gemeinschaftseigentum: 80.000 €; anteilig zu WEG Nr. 3: 23 % = BoG anteilige Instandhaltungs-/Modernisierungskosten WEG Nr.3: rd. 18.000,- €

zzgl. BOG 20.000,- € Sondereigentum. Komplettmodernisierung Bad und Beseitigung erforderlicher Reparatur- und Instandhaltungsrückstau in der Wohnung.

Gesamtansatz 38.000,- €

BoG Fehlende Instandhaltungsrücklage, bemessener Abschlag: 2.000 €

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 Werteeinflusses (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 Bezugsseinheit 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 (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugsseinheit.

### **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. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2023 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Diese Vergleichsmieten enthalten ebenso ein bis zwei PKW-Abstellplätze. Die angepasste Vergleichsmiete beträgt rd. 10,00 €/m<sup>2</sup>. Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit psch. 595 €/Monat inkl. Stellplatzmieten bemessen. Der Mietansatz wird bestätigt durch eine Mietauskunft von OnGeo sowie bekannte Vergleichsmieten.

Diese Miete ist i.S. § 558 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 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 1,9 %. Die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,8 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Im Ertragswertverfahren wird auf den durchschnittlichen LZ abgestellt (Abweichungen sind im Mietansatz berücksichtigt).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,9 %

## 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 zeitlicher 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 Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum

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

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> (450 €/m <sup>2</sup> )	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup> (550 €/m <sup>2</sup> )	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup> (750 €/m <sup>2</sup> )
1970 bis 1979 (1975)	2.930	3.080	3.230	3.380	3.530
1980 bis 1989 (1985)	3.077	3.228	3.378	3.528	3.678
1990 bis 1999 (1995)	3.225	3.375	3.525	3.675	3.825
2000 bis 2009 (2005)	3.373	3.523	3.673	3.823	3.973
2010 bis 2017 (2014)	3.505	3.655	3.806	3.956	4.106
ab 2018 (Erstbezug)	---	4.360	4.634	4.908	5.182

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim,  
Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022

Die Vergleichsfaktoren wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung. Der tabellierte Wert für Baujahresklasse und Bodenrichtwertbereich beträgt ca. 3.557 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag. Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/5).
- 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 (Ausstattung, Beschaffenheit u.a.)
- E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

#### Anpassungen

Zu A: Die Auswertungen des Gutachterausschusses liegen ca. 2 Jahre zurück. In dieser Zeit (bis 2022) sind die Preise für Wohnungseigentum gestiegen. Danach sind jedoch Rückgänge bei den Immobilienpreisen zu verzeichnen (Wohnungseigentums- und Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts, Sprengnetter Marktdaten). Auf eine Anpassung wird im Hinblick auf § 7 (2) ImmoWertV (Zu-/Abschläge gleichen sich aus) verzichtet.

Zu B: Die Lage im 3- Familienwohnhaus mit wenigen Wohneinheiten ist bevorzugt. Bemessener Zuschlag: 2 % (Faktor 1,02). Ein weiterer Lagenachteil ergibt sich wegen dem fehlenden Balkon Abschlag (Faktor 0,96). Resultierender Anpassungsfaktor: 0,98.

Zu C: Die Lagequalität wird ausreichend durch die Bodenrichtwertlage bestimmt/berücksichtigt. Ohne weitere Anpassung.

Zu D: Die Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale sind beim Bewertungsobjekt benachteiligt/schlechter. Bemessener Abschlag 12 % (Faktor 0,88).

Zu E: Größenanpassung gem. Sprengnetter (Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3). Anpassungsfaktor: 1,02.

Resultierender Anpassungsfaktor:  $1,02 \times 0,88 \times 0,98 = \text{rd. } 0,92$

**Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor:**  $0,88 \times 3.557 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.130 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

#### 4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

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

Angepasster Vergleichsfaktor		=	3.130,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche		x	59,5 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)		=	186.235 €
Marktanpassung	Bereits im Vergleichsfaktor berücksichtigt	x	1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	186.235 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV			
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau	-	38.000 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage	-	2.000 €
	2 Außenstellplätze psch.	+	7.000 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rd.</b>			<b>153.000 €</b>

#### 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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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 <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG DG	59,5	10,00	595,00	7.140,00 €
<b>Summe</b>				<b>7.140,00 €</b>
<b>Rohertrag</b>	31 (2) ImmoWertV			<b>7.140,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(411 €) + (45)	456 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	143 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m <sup>2</sup> WF	803 €	
	<b>Gesamt</b>		-	<b>1.402,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>5.738,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,9 % von		93.000 €	-	1.767,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>3.971,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	34 Jahren Restnutzungsdauer		x	24,88
ImmoWertV	1,9 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	<b>98.798 €</b>
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	93.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>191.798 €</b>
Markt Anpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,97
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>186.044 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau		-	38.000 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage		-	2.000 €
<b>Marktangepasster Ertragswert rd.</b>				<b>146.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 153.000,- €

Ertragswert 146.000,- €

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 Grundstück handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einem 3-Familienwohnhaus. 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 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 bemessen mit: 153.000,- €.**

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. 2.571 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 21,4	4,7 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 26,7	3,7 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 100), liegt der Rohertragsfaktor bei dem Bodenrichtwert bei rd. 29,7 (Standardabweichung +/- 5,5). Das Ergebnis liegt im unteren Spannenbereich. Der ermittelte Verkehrswert ist im Hinblick auf den baulichen Zustand des Gebäudes plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Jügesheim, Blatt 3947 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Jügesheim	Flur 4, Flurstück 30/9
Hof- und Gebäudefläche	Allensteiner Straße 10, Größe 622 m <sup>2</sup>

Der Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteils an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus und 2 Einzelgaragen mit Abstellraum bebauten Grundstücks in 63110 Rodgau, Allensteiner Straße 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 nebst Kellerabteil (ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet) und zwei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück, wurde zum Stichtag 28.07.2023 ermittelt mit rd.

**153.000,- €**

in Worten: Einhundertdreißigtausend 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.



Altheim, den 21.08.2023

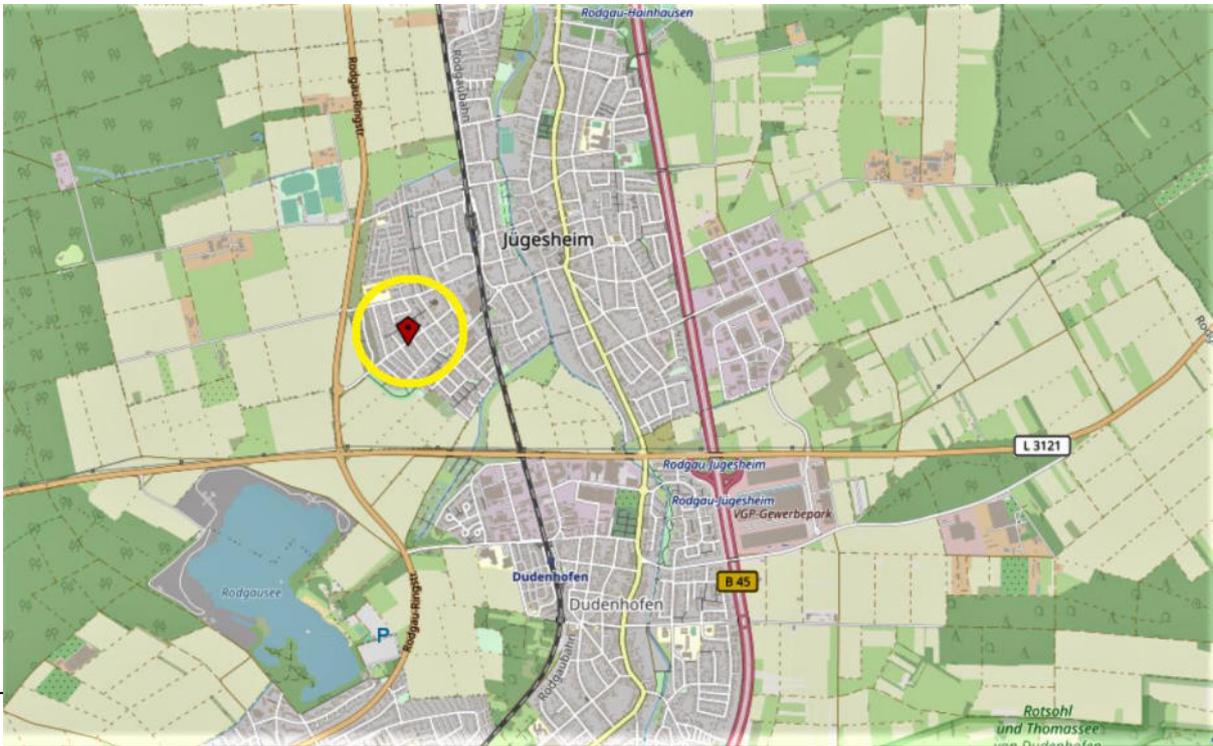
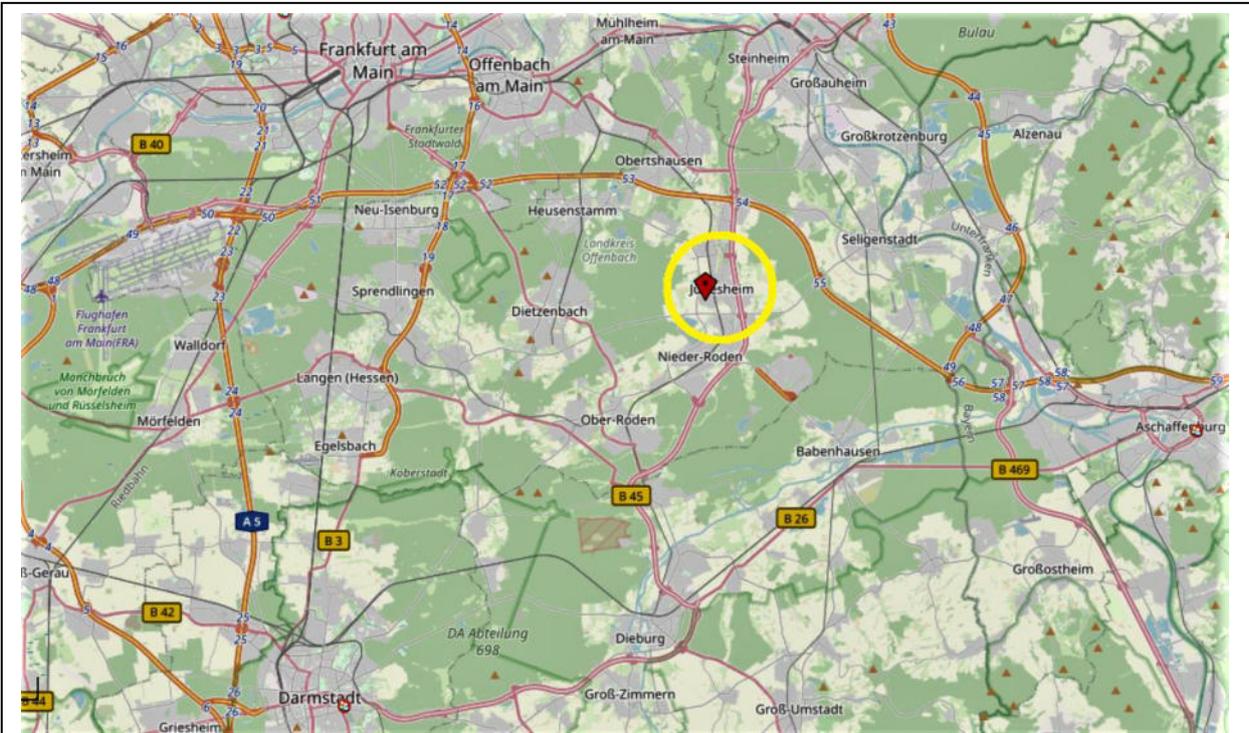
Dipl. Ing. Carlo Gross

### 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)



Amtsgericht Seligenstadt AZ 43 K 6/23  
Allensteiner Straße 10, 63110 Rodgau

### 6.1 Liegenschaftskarte

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

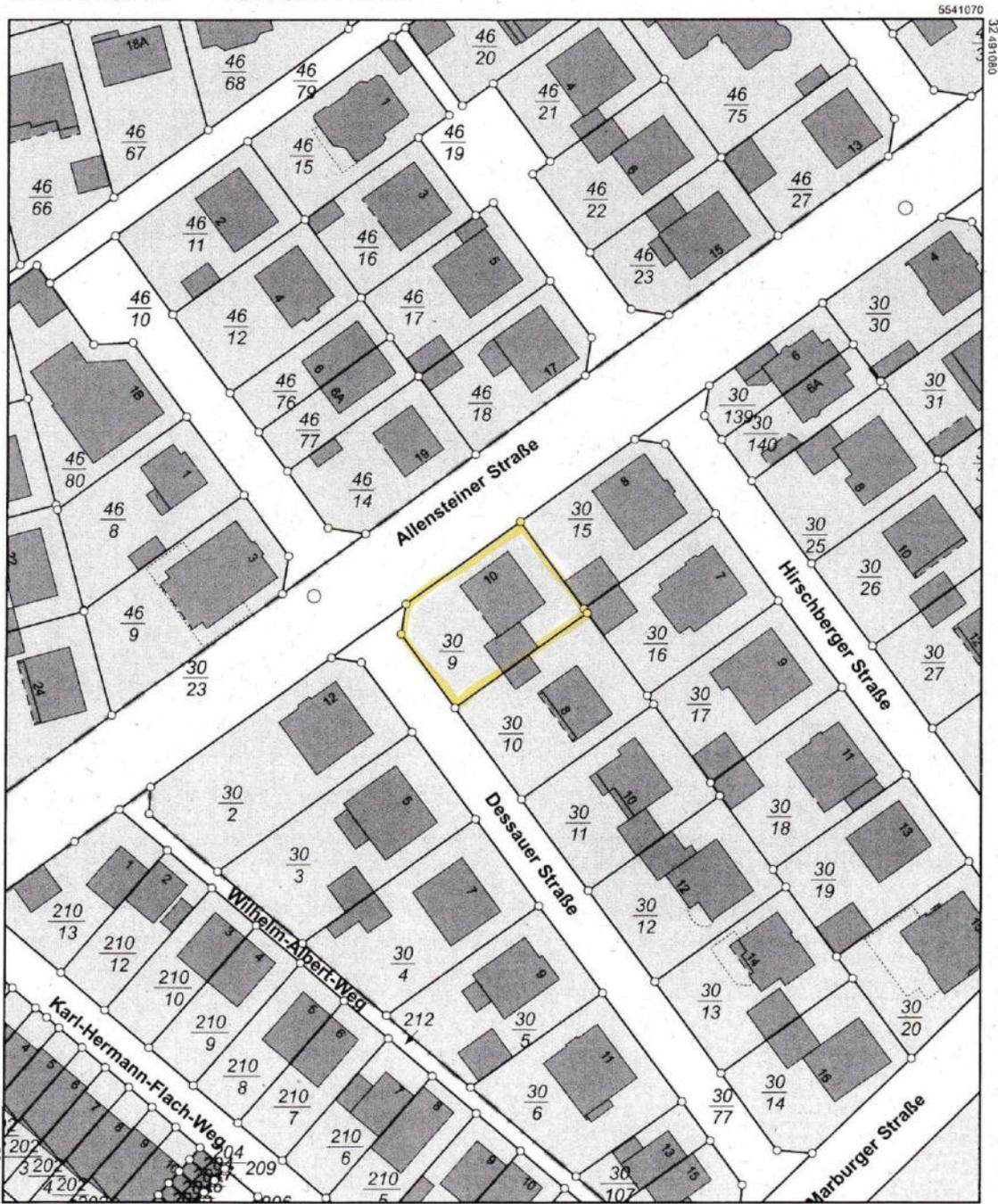


**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
 Odenwaldstraße 6  
 64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000  
 Hessen  
 Erstellt am 27.03.2023  
 Antrag: 201970921-1

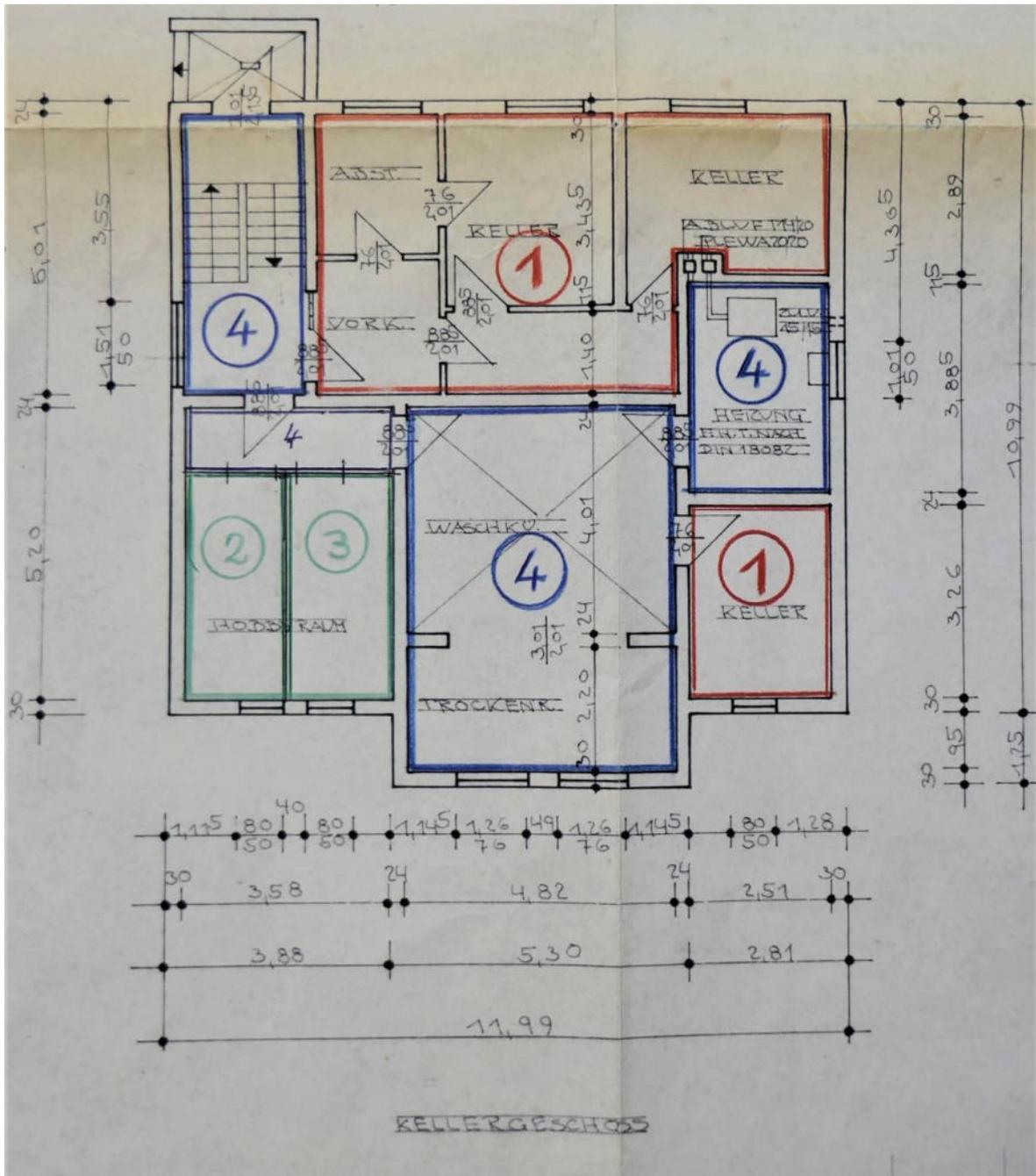
Flurstück: 30/9  
 Flur: 4  
 Gemarkung: Jügesheim  
 Gemeinde: Rodgau  
 Kreis: Offenbach  
 Regierungsbezirk: Darmstadt



### 6.2 Grundriss Kellergeschoss

Die dem bewertungsgegenständlichen Miteigentum zugeordnete Sondereigentumsfläche (Kellerabteil) ist hier mit Nr. 3 bezeichnet.

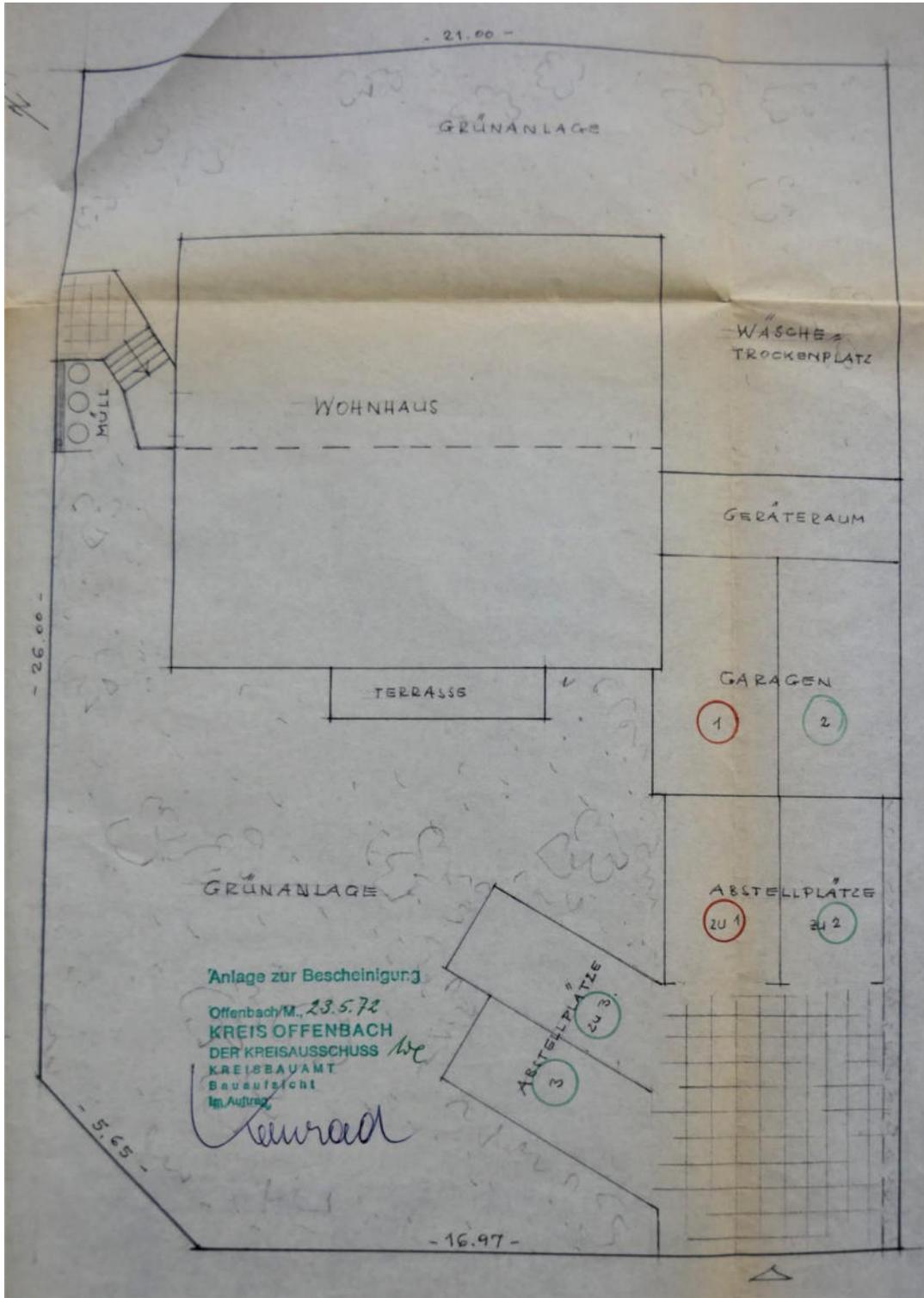
Die Gemeinschaftsflächen sind mit Nr. 4 gekennzeichnet (Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum, Treppenhaus). Im Treppenhaus im Kellergeschoss ist zusätzlich ein gemeinschaftliches WC eingebaut (hier nicht dargestellt).



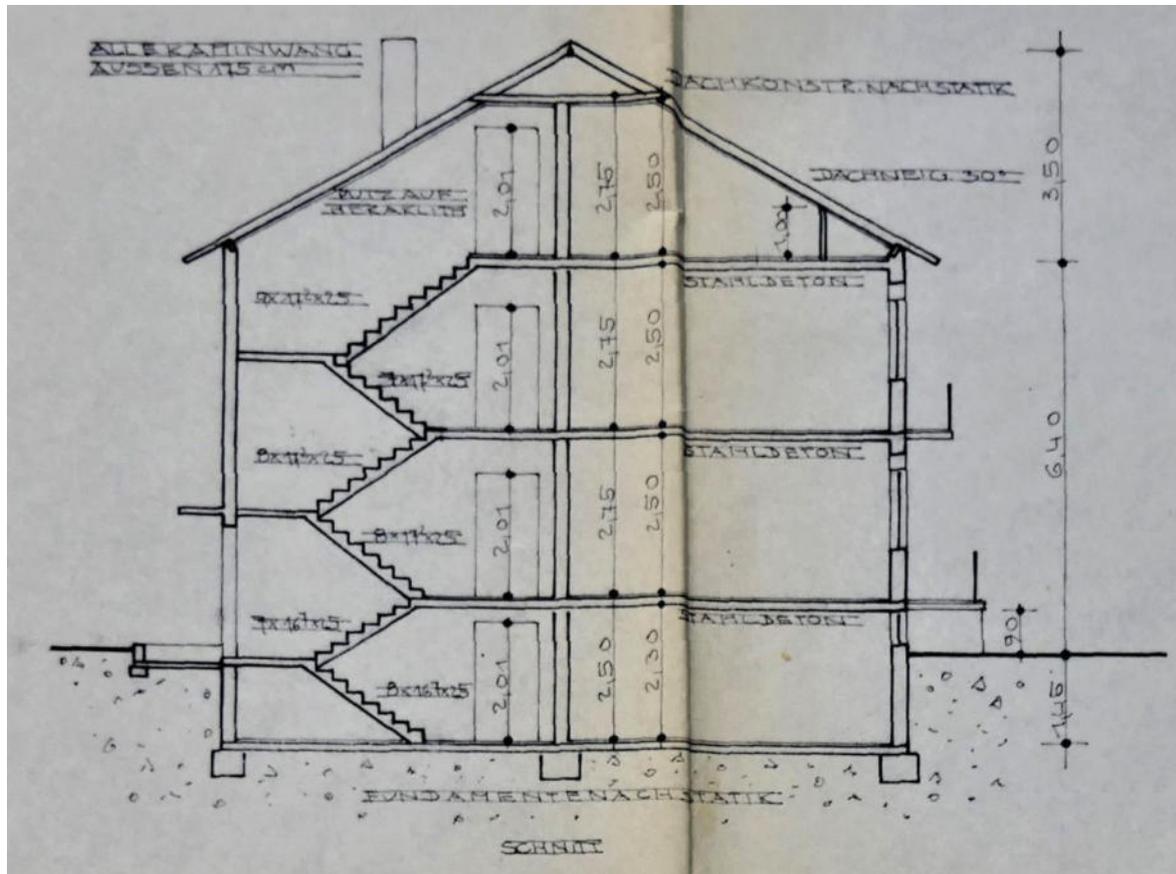


#### 6.4 Freiflächengestaltungsplan zur Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung wurden für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 3 auf dem Grundstück (Garten) zwei PKW-Stellplätze nachgewiesen, die jedoch in dieser Art baulich bislang nicht hergestellt wurden.



## 6.5 Wohnhausquerschnitt



## 6.6 Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, recherchiert Baupläne aus der Teilungserklärung und Feststellungen beim Ortstermin. Ein Wohnflächenaufmaß wurde nicht vorgenommen. Die Raumgrößenangaben wurden aus den Plänen ermittelt. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Bewertungsobjekt bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Dachgeschoss (WEG Nr. 3)					
Flur	1			8,30	
Kind 1	1			5,10	
Kind 2	1			7,90	
Schlafen	1			12,00	
Bad	1			3,20	
Küche	1			7,80	
Wohnen	1			15,20	
DG gesamt				59,50	
<b>Wohnfläche DG</b>					<b>59,5</b>

**Wohnfläche: 59,5 m<sup>2</sup> (Ansatz für Wertermittlung und als Grundlage für die Bodenwertermittlung, siehe nachfolgende Nebenrechnung).**

### Nebenrechnung

Das Grundstück wurde in drei gleiche Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt (Miteigentumsanteil je zu 1/3 gem. Grundbuch). Da der anteilige Bodenwert der jeweiligen Eigentumseinheiten auf der Grundlage realer Wertigkeitsanteile abzuleiten ist, wird vorliegend auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin, ein realwertiger Miteigentumsanteil zwecks Bodenwertermittlung wie folgt bemessen:

Ableitung auf der Grundlage der wohnwertabhängigen Wohnfläche, ca.

EG: 105,2 m<sup>2</sup> entspricht rd. 40 %

OG: 96,2 m<sup>2</sup> entspricht rd. 37 %

DG: 59,5 m<sup>2</sup> entspricht rd. 23 %

Ges. 260,9 m<sup>2</sup> entspricht 100 %

Für die Ableitung des anteiligen Bodenwerts WEG Nr. 3 wird vorliegend auf den realwertigen Miteigentumsanteil in Höhe von 23 % abgestellt.

**Anlage Fotos**

Foto 1

Ansicht West



Foto 2

Ansicht Nord



Foto 3

Ansicht Südwest



Foto 4

Teilansicht Rückseite  
des Dreifamilienwohn-  
hauses

Anschläge: 71 Tsd.