

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:	Einfamilienwohnhaus mit Garage und Anbau Taunusstraße 18 63110 Rodgau
Wertermittlungstichtag:	05.11.2024
Ortsbesichtigung:	05.11.2024 und 21.11.2024 - jeweils AUSSEN BESICHTIGUNG -
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 10/24
Report-Nr.	2024-11-05
Erstelldatum:	03.12.2024



Verkehrswert 480.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 6
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 37

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
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	12
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	13
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.....	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
5	Verkehrswertableitung	26
5.1	Verkehrswert.....	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Grundriss Obergeschoss	33
6.5	Querschnitt Wohnhaus	34
6.6	Wohnflächenberechnung.....	35
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	35
	Anlage Fotos	36

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Aktenzeichen	43 K 10/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63110 Rodgau, Taunusstraße 18
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Nieder-Roden, Blatt 5875
Gemarkung Nieder-Roden	Flur 13, Flurstück 241/84
Tag der Ortsbesichtigung	05.11.2024 und 21.11.2021 - Außenbesichtigungen -
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	614 m ²
Baujahr, ca.	1960
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.384 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	71,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	352 m ²
Wohnfläche ges. rd.	151 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.900 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,4 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,0
Faktor allgemeine Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	0,9
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	514.000,- €
Ertragswert	486.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von rd. 34.000 €)	480.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Wohnhaus mit Garage in urbaner Wohnlage im Landkreis Offenbach, im Rodgauer Stadtteil Nieder-Roden in der Siedlung Rollwald. Die Wohnlage ist überwiegend ruhig und durchgrünt. Das über 600 m² große Grundstück ist bevorzugt nach Süden ausgerichtet. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Außenbesichtigung) genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt instandhaltungsbedürftig.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	05.11.2024 und 21.11.2024
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung – eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne, Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Stadtbauamt Grundbuch 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)
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 sowie der recherchierten Unterlagen vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Wohnhaus mit Anbau, Garage mit Anbau.

Besonderheit: Das Wohnhaus konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand im Gebäude sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen, die Feststellungen beim Ortstermin und ist folglich mit einem Risiko behaftet.

Weitere Feststellungen:

Bewohner konnten festgestellt werden, das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen oder Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt; vom Schornsteinfeger wurden Beanstandungen bei der Heizungsanlage mitgeteilt, die 2024 als Gebrauchsanlage in Eigenhilfe eingebaut worden sei. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Offenbach

Ort und Einwohnerzahl: Rodgau rd. 46.500 Einwohner (Stand 2023; mit allen Stadtteilen), davon im Stadtteil Nieder-Roden rd. 16.000 Einwohner.

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

Indikatoren	2022 Rodgau	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	46.426	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,1	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,8	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,5	10,8	11,3

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-Bahnstrecke 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. 7 km) und über die L 3121 (Anschlussstelle Seligenstadt, ca. 5 km).

Die Stadt Rodgau 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 Nieder-Roden, in der Siedlung Rollwald.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen:	Rhein-Main-Flughafen ca. 32 km entfernt
Bahnhof:	Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 300 m entfernt.
Bus:	Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in Nieder-Roden.
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 12 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Hanau ca. 23 km Offenbach am Main ca. 25 km Frankfurt am Main ca. 31 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 Rodgau¹ im Vergleich

Indikatoren	2022 Rodgau	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,4	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	21,7	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	77,9	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	13,8	7,8	7,4

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Offenbach:	5,2 % (Stand September 2024)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,5 %
Deutschland:	6,0 %

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

Lagebeschreibung, Immissionen

Das Grundstück liegt innerörtlich im Rodgauer Ortsteil Nieder-Roden in der Siedlung Rollwald (die Siedlung war ehemals ein Strafgefangenenlager in der Zeit des Nationalsozialismus; eine Gedenkstätte in der Nähe) in einem Wohngebiet. Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Die Wohnlage ist überwiegend ruhig; beim Ortstermin konnten bis auf den gebietstypischen Wohn-/Erschließungsverkehr und den typischen Flugverkehr (An- und Abflugschneise Flughafen Frankfurt) keine weiteren Immissionen festgestellt werden. Die Wohnlage ist durchgrünt und wird insgesamt als gut eingestuft.

Nachbarbebauung

Wohnbauliche Nutzungen (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser).

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Quelle: Gemeinde Steckbrief IHK Offenbach, Stand Juni 2024.

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). Aufgrund der Lage in der Siedlung Rollwald sind die meisten Versorgungseinrichtungen nur eingeschränkt fußläufig erreichbar.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Im September 2024 zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin stabil. Es sind jedoch deutliche Differenzen bei den Angebots- und Kaufpreisen feststellbar.

Beim Wohnimmobiliensektor ist eine langsame aber stetige Erholung feststellbar. Bei den Kaufpreisen für Einfamilienwohnhäuser ist eine leichte Preissteigerung feststellbar (Auszug Sprengnetter Kaufpreisanalyse 09_2024. Die Auswertungen und Daten basieren auf realen Kaufpreisen aus ganz Deutschland). Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Fast rechteckige Grundstücksform, in Straßenecklage ausgerundet.
Mittlere Abmessungen:

Größe 614 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: 20 m * 30,7 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: 1 Garagenstellplatz sowie ein Stellplatz vor der Garage im Hofraum.
Anmerkung: Die Zufahrt zur Garage ist aktuell verstellt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise, einseitig grenzbebauter Garagenanbau.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt Grundbuch von Nieder-Roden, Blatt 5875
 Gemarkung Nieder-Roden Flur 13, Flurstück 241/84
 Gebäude- und Freifläche, Taunusstraße 18, Größe 614 m²

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 mit der Bezeichnung Nr. n7a vom 13.05.1976, liegt vor.

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

Art der baulichen Nutzung: WA allgemeines Wohngebiet;

Maß der baulichen Nutzung: Max. 2 Vollgeschosse;

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschossflächenzahl GFZ 0,7

Offene Bauweise; Baugrenzen setzen den bebaubaren Grundstücksteil fest.

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Im Hinblick auf die Grundstücksgröße sind unter Beachtung der Baugrenzen ggf. Erweiterungen möglich. Dies ist im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Anmerkung: Im Bebauungsplan ist des Weiteren auf dem Grundstück der Verlauf einer Trinkwasserleitung dargestellt. Nach Rücksprache mit dem damaligen Versorger existiere dieser Trinkwasserleitungsanschluss nicht mehr. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Taunusstraße.

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. 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 sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (**AUSSENBESICHTIGUNG**) 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 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: Wohnhaus mit Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss mit Anbauerweiterung sowie einer Einzelgarage mit Anbauerweiterung. Massive Bauweise.

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.: 1960

Bemessene Restnutzungsdauer: 20 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1974 (2024 + 20 – 70).

Wertrelevante, wesentliche Modernisierungen der letzten 10-15 Jahre:
Keine bekannt (ggf. Fenster).

Weiter zurückliegende frühere Modernisierungen:

Fenster

Einbau Öl-Brennwertheizung in Eigenhilfe (Gebrauchsanlage, mangelbehaftet gem. Mitteilung Schornsteinfeger).

Vordach, Treppenmodernisierung (Eingangstreppe), Hofraum gepflastert (Maßnahmen soweit von außen feststellbar bzw. vom Schornsteinfeger mitgeteilt).

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkung: Die Angaben stützen sich auf veraltete Pläne, die vom Stadtbauamt bereitgestellt wurden und zeigt das Vorhandensein einer ehemaligen Bäckerei im Erdgeschossgrundriss auf. Beim Kreisbauamt liegen gemäß Anfrage keine Bauvorlagen oder eine Baugenehmigung vor. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bauvorlagen beim Kreisbauamt verloren gingen und entsprechend der beim Stadtbauamt vorliegenden Baupläne eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Im Bereich des Anbaus war eine Backstube und im Hauseckbereich ein Ladengeschäft untergebracht (oder zumindest in den 1960er Jahren eingeplant). Die Aufteilung und aktuelle Nutzung entspricht nicht mehr dieser Darstellung; der tatsächliche Baubestand kann deshalb abweichen. Insbesondere war beim Ortstermin feststellbar, dass der Wohnhausanbau eingeschossig ist (im Grundrissplan werden 2 Vollgeschosse beim Anbau dargestellt – Backstube im EG, Lager im OG).

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, 2 Kellerräume, Waschküche/Hausanschlussraum, Heizungsraum, Kelleraußentreppe.
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Badezimmer, 3 Zimmer mit Anbau (wahrscheinlich Küche, Wohnzimmer, Esszimmer oder Zimmer).
Obergeschoss:	3 Zimmer, Kammer.
Dachgeschoss:	Ohne Plandarstellung, wahrscheinlich Dachboden. In den Giebelseiten sind kleine Fenster eingebaut, jedoch keine Wohnraumdachflächenfenster.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser sowie gem. Feststellung beim Ortstermin, soweit von außen ersichtlich.

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 cm in den Obergeschossen, 30 cm im Kellergeschoss. Fehlstellen und Rissbildungen sind von außen feststellbar.
Geschosstreppe:	Gemäß Grundrissdarstellung handelt es sich um eine zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Weiteres ist nicht bekannt. Kelleraußentreppe (gem. Plandarstellung).

	Eingangstreppe massiv, Stufen mit Granit belegt. Hauseingang überdacht
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit roten Dachziegeln (baujahresgemäße Originaleindeckung).
Fenster- und Außentüren:	Unterschiedliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Haustür als Holzrahmentüre mit Ornamentglasfüllungen. Haustürleibung mit Granitplatten eingefasst. Der Eingangsbereich ist mit einem Vordach überdacht. Der Zugang erfolgt über die Eingangstreppe mit 7 Stufen, die mit Granit belegt sind (modernisierter Eingangsbereich).
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert oder in Leichtbauweise. Innentüren nicht bekannt.
Deckenkonstruktion:	Wahrscheinlich massive Decke über KG, sonst Holzbalkendecken. Deckenhöhen: KG ca. 2,0 m, EG und OG ca. 2,50 m.
Fußböden:	Linoleum-, Teppich-, Holzwerkstoffparkett/Laminat-, Fliesen-, Werksteinböden.
Sanitäreinrichtungen:	Gemäß Grundrissdarstellung im EG ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschtisch. Waschküche im Kellergeschoss. Wahrscheinlich Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Wasseranschluss außen.
Heizung:	Öl-Brennwertheizung. Gemäß Rücksprache mit dem Schornsteinfeger sei in 2024 eine gebrauchte Öl-Brennwertheizungsanlage für eine ehemalige Öl-Feststoffbrennerheizungsanlage in Eigenhilfe eingebaut worden. Es fehle die Fachunternehmererklärung. Die Anlage sei nach Dichtheitsprüfung auch nicht mängelfrei (Undichtigkeit im Bereich der Abgasführung im Kamin) und wurde vom Schornsteinfeger bislang nicht abgenommen. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper; Weiteres ist nicht bekannt.
Kamin:	Zwei über Dach gemauerte Kamine.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtenauslässe; 2-3 Steckdosen je Raum). Klingel.
Baumängel und Bauschäden:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind von außen feststellbar. Innen sind solche, bis auf die zuvor genannten Mängel bei der Heizungsanlage, mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von weiteren Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Baumängel, Bauschäden außen: Risssschäden Fassade, Putzschäden-/mängel. Dachschäden (Anbau, feuchte Fassade) und Dachentwässerung (Wohnhaus) reparaturbedürftig. Das Gebäude erscheint von außen beurteilt insgesamt instandhaltungsbedürftig; der allgemeine Gesamteindruck ist vernachlässigt. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Instandhaltungsbedürftig.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Zubehör und Einrichtungen:	Besondere Einrichtungen sind nicht bekannt. Zubehör: Öltanks; auf dem Garagendach sind, soweit von außen feststellbar Solarpaneele installiert. Da die Unterkonstruktion zur Aufnahme der Paneele jedoch über den Dachrand auf das Nachbargrundstück hinausragen, ist wegen des erforderlichen Aufwands (Rückbau, ordnungsgemäßes installieren und fachgerechtes ausbilden des Pultfirstes) ein Mehrwert nicht feststellbar. Des Weiteren ist im Bereich der Südfassade am Wohnhaus eine Solarthermieanlage installiert. Hier wird ein pauschaler Wertansatz in der Wertermittlung berücksichtigt.

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 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 überwiegenden baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier mit Anbauerweiterung
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (z.T. wieder veraltet), Einbau Gasheizung
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

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 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Einfriedung mit einem niedrigen Sockelmauerwerk, auf dem ein Metallzaun mit Senkrechtstäben installiert ist. Der Hauszugangsbereich und die Garagenzufahrt sind offen (ehemalige Torzufahrt/Eingangstürchen ausgebaut; die Tor-/Türbänder wurden aus den Mauerwerkspfosten entfernt). Die Mauerwerkspfosten sind gerissen/beschädigt. Des Weiteren Einfriedung mit Grenzmauern und Maschendrahtzaun, Sichtschutzzaun. Der Hauseingang ist mit einem Metaldach mit Makrolonplatteneindeckung überdacht und der Hofraum mit Pflastersteinen gepflastert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen.
Garten:	Grünfläche mit Rasen, Hecken einzelner Baumbestand, Spielehaus für Kinder (Holzkonstruktion); insgesamt einfache Grünanlagen.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Einzelgarage mit Flachdach und Rollladentor; Pultdach. Massive Bauweise inkl. Anbauerweiterung (wahrscheinlich Abstellraum für Gartengerät).
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Wohnhaus mit Garage in urbaner Wohnlage im Landkreis Offenbach, im Rodgauer Stadtteil Nieder-Roden in der Siedlung Rollwald. Die Wohnlage ist überwiegend ruhig und durchgrünt. Das über 600 m² große Grundstück ist bevorzugt nach Süden ausgerichtet. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Außenbesichtigung) genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt instandhaltungsbedürftig.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

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.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

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 Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (Geodaten Hessen- siehe nachfolgender Auszug) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 700,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Nieder-Roden, Taunusstraße 18** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Nieder-Roden
Zonaler Bodenrichtwert:	700 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7470044
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 614 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen wohnbaulichen Nutzungen (überwiegend Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser). Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet (positiv – Zuschlag) und liegt in Ecklage (Abschlag wegen erhöhter Einsehbarkeit und Aufwand Straßenreinigen, Schneeräumen). Lagevor- und Nachteile gleichen sich aus.

Gemäß Erläuterung zu den Bodenrichtwerten kann der Bodenwert eines Grundstückes neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung (d.h. GRZ oder GFZ), die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität (d.h. Acker- oder Grünlandzahl) beeinflusst werden. Im Hinblick auf die Größe ist feststellbar, dass in der Bodenrichtwertzone auch ein sehr hoher Anteil an wesentlich kleineren Reihenhausergrundstücken vorhanden ist. Das heißt, dass der Bodenrichtwert als Mittelwert ausgewiesen wurde. Gemäß Auswertung der Bodenmanagementbehörde war jedoch eine Abhängigkeit der Größe vom Bodenwert in der Lage nicht feststellbar. Ebenso überwiegt eine individuelle Wohnbaunutzung, bei der eine Abhängigkeit von der Grundstücksausnutzung (WGFZ) nicht feststellbar ist, so dass für die Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert abgestellt wird, respektive der Anpassungsfaktor mit 1,0 bemessen wird, da auch statistisch keine Bodenpreissteigerungen zum Stichtag feststellbar sind.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,0

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
241/84	Gebäude- und Freifläche, Taunusstraße 18	700 €/m ²	1,0	614 m ²	429.800 €
Summe					430.000 €

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 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 mit 20 Jahren ermittelt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.12 1.23
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2 bis 2,5
NHK 2010:	750 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	750 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	750,00 €/m² BGF
-------------------------------------------------------	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:	485,00 €/m² BGF
-----------------------------------------------------	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,09. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,14 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bandbreite mit 1,0 bemessen.

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 Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 10 % bemessen (Faktor 0,90 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

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

Beseitigung Fassadenmängel, -schäden, Putzrisse; Mängel Heizungsanlage.

Dachreparatur und Entwässerung. Holzschutzanstrich außenliegende Holzbauteile.

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.

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, der IVD Preispiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnhaus wird die Miete mit psch. 1.800 €/Monat bemessen (zzgl. Stellplatzmiete/Garagenanbau). Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

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

Mietpreisbildende 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 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 1,7 % (650 €/m² Bodenwertniveau) bis 2,1 % (über 800 €/m² Bodenwertniveau). Die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,8 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (baulicher Zustand; höhere angesetzte marktübliche Miete, geringere Restnutzungsdauer, größere Grundstücksfläche).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,4 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 184,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	352	750	1.384	487.168	20/70	139.191 €
Garage, Anbau	49	485	895	43.855	15/50	13.157 €
Gesamt						152.348 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile u. Zubehör (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach, Außentreppen, Solarthermie, Öltanks, Holzüber- dachung					+	16.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	168.348 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	430.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	598.348 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,00
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	538.513 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden (Heizungsanlage und außen feststellbare Baumängel, Bauschäden)					-	25.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						514.000 €

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 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 ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	151	11,92	1.800,00	21.600,00 €
Garage, Anbau	Psch.	-	100,00	1.200,00 €
Summe				22.800,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			22.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 €) + (46 €)	397 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	456 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² WF + P (104 €)	2.188 €	
	Gesamt		-	3.041,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	19.759,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,4 % von		430.000 €	-	10.320,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	9.439,00 €
Barwertfaktor § 34	20 Jahren Restnutzungsdauer		x	15,74
ImmoWertV	2,4 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	148.570 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	430.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	578.570 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	520.713 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV	Baumängel, Bauschäden (Heizungsanlage und außen feststellbare Baumängel, Bauschäden)		-	25.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				496.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	514.000,- €
Ertragswert	496.000,- €

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 ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der vorläufige Verkehrswert für das Flurstück wird mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit 514.000,- €.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	598.348 €
- Davon Bodenwertanteil	- 430.000 €
- Davon Außenanlagen	- 16.000 €
- Verbleibender Gebäudewertanteil	152.348 €

Bezogen auf den Gebäudezeitwert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x 152.348 € =	rd. 68.557 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x 152.348 € =	rd. 83.791 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 13 %
- Ausbaus von ca. 30 %

Somit ergibt sich gerundet $13 \% \times 68.557 \text{ €} = 8.912 \text{ €}$
 $30 \% \times 83.791 \text{ €} = 25.137 \text{ €}$

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 34.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (514.000 € - 34.000 €) = 480.000,- €

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

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.179 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 21,1	4,8 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 24,3	4,1 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 99 und 116) liegt der ermittelte relative Marktwert (Vergleichsfaktor in € pro Quadratmeter Wohnfläche) im mittleren Bereich der Bandbreite, das Ergebnis ist damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Nieder-Roden

Grundbuch von Nieder-Roden, Blatt 5875
Flur 13, Flurstück 241/84
Gebäude- und Freifläche, Taunusstraße 18, Größe 614 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebauten Grundstücks, Taunusstraße 18, 63110 Rodgau wurde zum Stichtag 05.11.2024, auf der Grundlage einer Besichtigung von außen, ermittelt mit rd.

480.000,- €

in Worten: Vierhundertachtzigtausend 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 03.12.2024

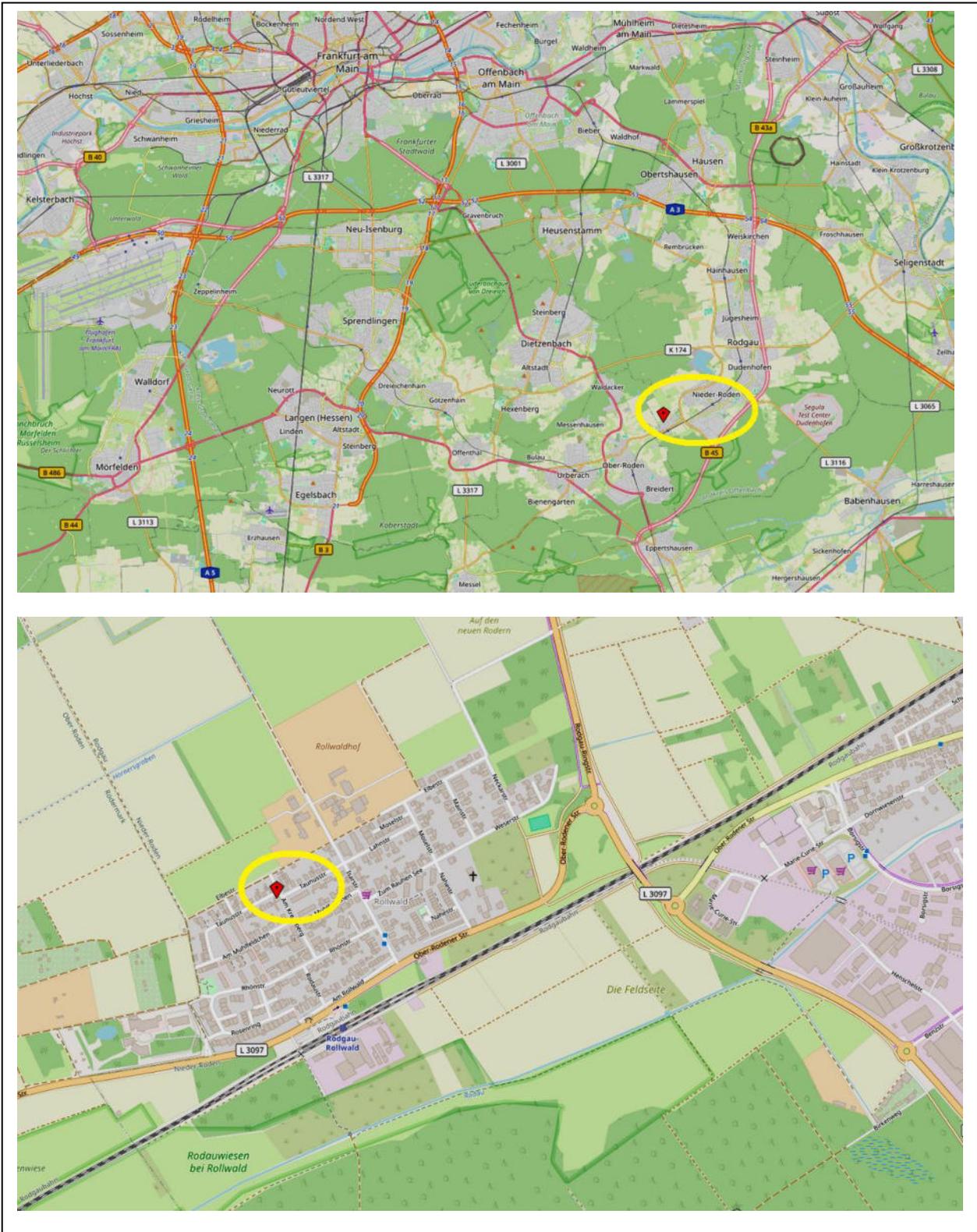
Dipl. Ing. Carlo Gross

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 (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

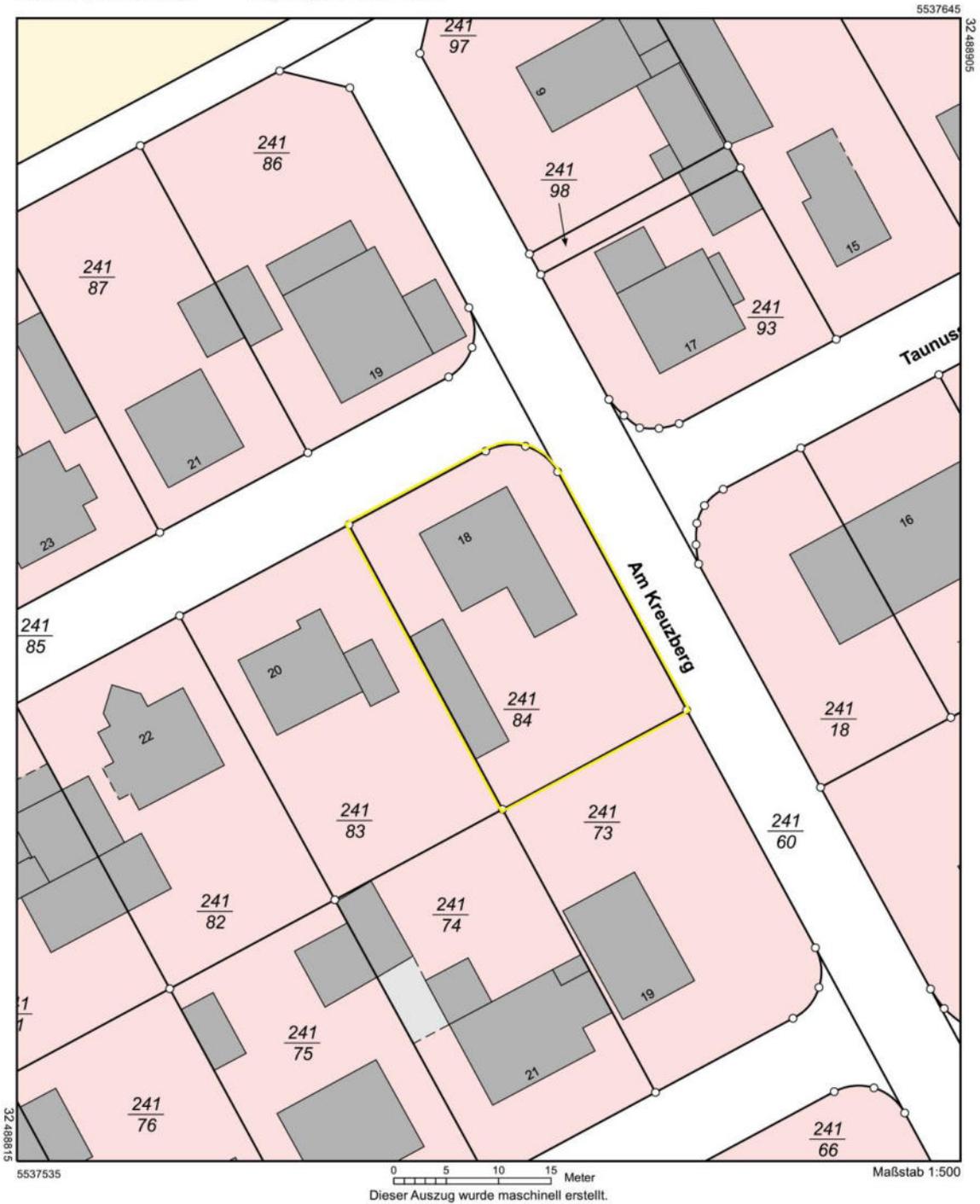
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 14.10.2024
Antrag: 202699431-1
AZ: 2024-10-14

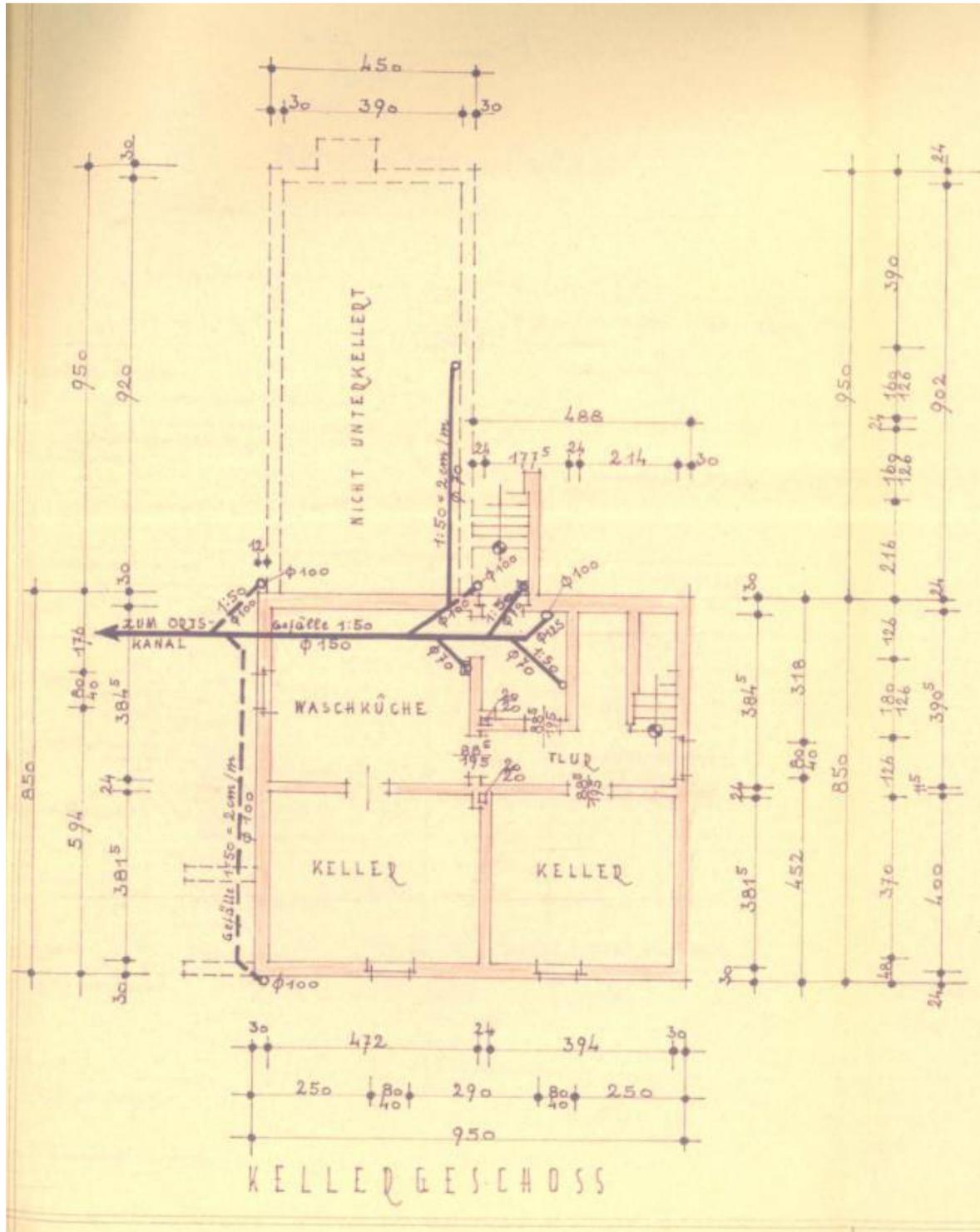
Flurstück: 241/84
Flur: 13
Gemarkung: Nieder-Roden

Gemeinde: Rodgau
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



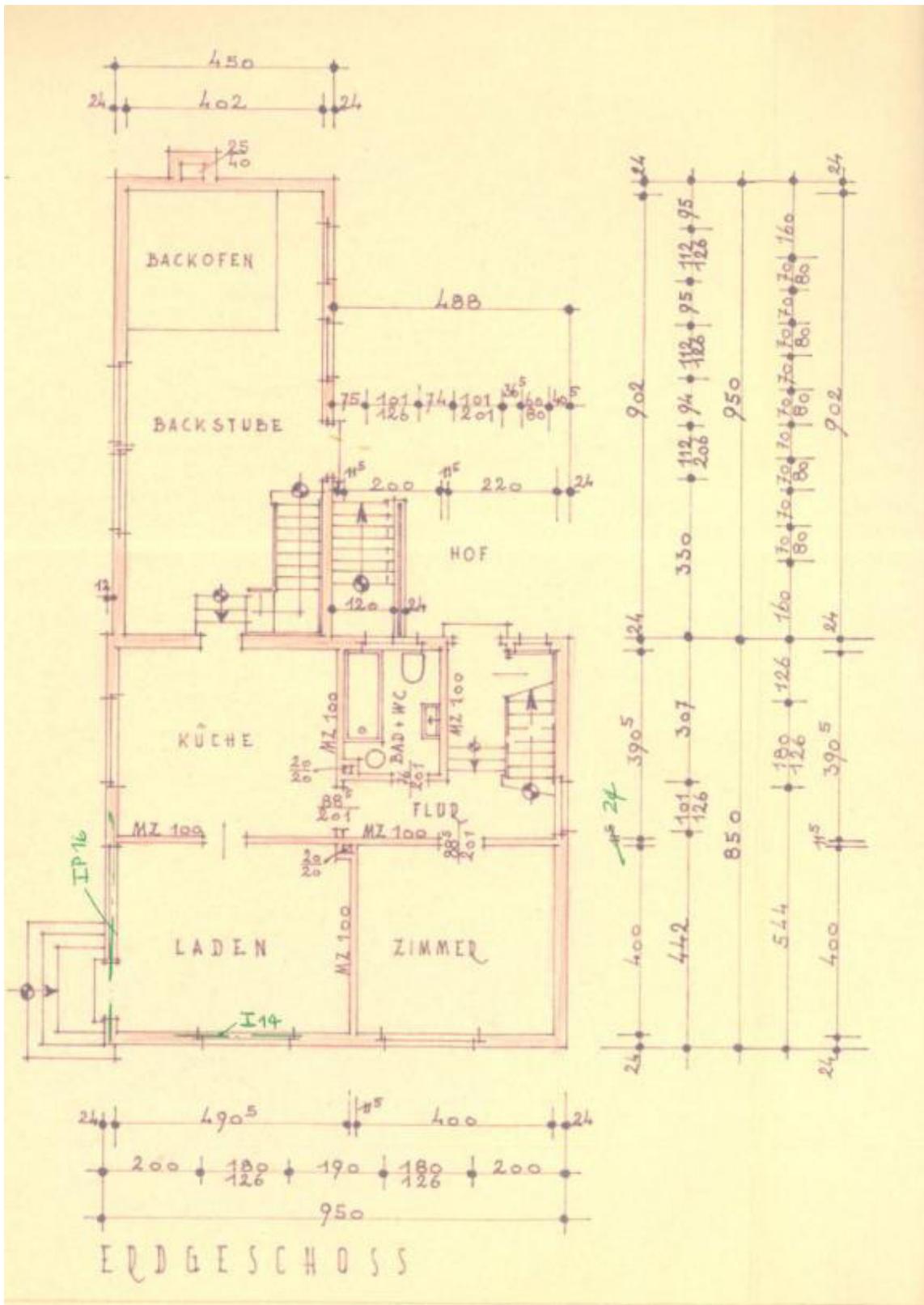
6.2 Grundriss Kellergeschoss

Nachfolgende Pläne gem. beim Stadtbauamt recherchierter Bauunterlagen. Die Darstellungen sind veraltet, der tatsächliche Baubestand weicht etwas ab. Der Anbau ist in der Länge reduziert und eingeschossig ausgeführt. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist der Ausbauzustand im Gebäude nicht bekannt.



6.3 Grundriss Erdgeschoss

Ein Laden mit Eingangstreppe ist nicht mehr vorhanden/feststellbar.



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Stadtbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Grundlage der Wohnflächenermittlung ist die Wohnflächenverordnung und Hessische Bauordnung.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
Wohnhaus		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Flur	0,97	4,20	1,20	4,89	
Flur	0,97	1,00	2,00	1,94	
Zimmer	0,97	4,00	4,00	15,52	
Laden (Zimmer)	0,97	4,91	4,00	19,03	
Küche	0,97	4,91	3,91	18,58	
Bad	0,97	2,00	2,59	5,02	
Anbau (Backstb.)	0,97	5,25	4,05	20,62	
Gesamt EG				85,61	85,61
Obergeschoss					
grundrissgleich ohne Anbau					64,99
Wohnfläche EG und OG					151

6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus: 9,55 m x 8,55 m x 4 Geschosse = rd. 327 m²
 Anbauerweiterung: 5,50 m x 4,55 m = rd. 25 m²
 Gesamt BGF, rd.: 352 m²

BGF Garage mit Anbau, ca.: 13,25 m x 3,7 m = rd. 49 m²

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nord



Foto 2

Ansicht Ost



Foto 3

Ansicht Nordwest



Foto 4

Ansicht Südost



Anschläge: 67 Tsd.