

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Seligenstadt

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
Objektart: Einfamilienhaus
mit 1 Garage
Anschrift: Südring 2
D-63110 Rodgau
Qualitätsstichtag: 12. September 2023
Wertermittlungsstichtag: 12. September 2023
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 12.09.2023

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 12.09.2023
Bodenwert Flurstück 80/4	222.000 €
Sachwert Flurstück 80/4	462.000 €
Vergleichswert Flurstück 80/4	460.000 €
Verkehrswert Flurstück 80/4	<u>462.000 €</u>
Bodenwert Flurstück 80/3	21.000 €
Verkehrswert Flurstück 80/3	<u>21.000 €</u>
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	483.000 €

Frankfurt am Main, den 28.09.2023

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

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

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Seligenstadt in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft Aktenzeichen 43 K 11/23 mit Datum 22.08.2023
- Grundbuchauszug Blatt 4278 vom 19.05.2023 des Grundbuchs von Jügesheim / Amtsgericht Seligenstadt
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 04.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.05.2023

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

- Wohn-/ und Nutzflächenberechnung vom 20.07.2000
- Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl vom 20.07.2000
- Grundrisse über Unter-, Erd- und Dachgeschoss vom 20.07.2000
- Baugenehmigung Nummer 12/2059 über einen Wohnhausanbau und Fensterveränderung vom 06.07.1959
- Baugenehmigung Aktenzeichen 63-03222-00-41-VA über den Umbau des Einfamilienhauses vom 25.10.2000

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Einfamilienhaus mit 1 Garage

Stichtag: 12.09.2023

Baujahr ca.	unbekannt
Modernisierung	2000
Baujahr (wirtschaftlich)	1995
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	42

Grundstücksgröße Flurstück 80/4 rd. 341 m²

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus rd. 296 m²

GRZ GFZ 0,29 0,58

Wohnfläche ca. 152,98 m²

Sachwertermittlung

Baukostenindex	177,8
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	238.000 €
Bodenwert	222.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	543.000 €
Sachwert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag	462.000 €
Sachwert/Wohnfläche	3.020 €/m ²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	541.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	541.000 €
Vergleichswert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag	460.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche	3.007 €/m ²

Verkehrswert

462.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Sachwert	100%
Verkehrswert/Wohnfläche	3.020 €/m ²
Bodenwertanteil	48,05 %

Grundstücksgröße Flurstück 80/3 rd. 33 m²

Verkehrswert Flurstück 80/3

21.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 22.08.2023 mit dem Aktenzeichen 43 K 11/23 für das Amtsgericht Seligenstadt als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus mit 1 Garage zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 12.09.2023 angenommen. Die Objektbesichtigung fand von außen am 12.09.2023 statt. Das Betreten des Bewertungsgrundstücks wurde nicht gestattet. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Objekts war nicht möglich. Als Qualitätsstichtag wurde der 12.09.2023 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 12.09.2023 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand von außen am 12.09.2023 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Die Eigentümer als Verfahrensbeteiligte, die im Bewertungsobjekt wohnhaft sind, haben einer Besichtigung nicht zugestimmt. Das Bewertungsgrundstück durfte nicht betreten werden. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Die Außenbesichtigung erfolgte mit eingeschränkter Sichtbarkeit von der Südstraße aus. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 19.05.2023 (letzte Änderung vom 19.05.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

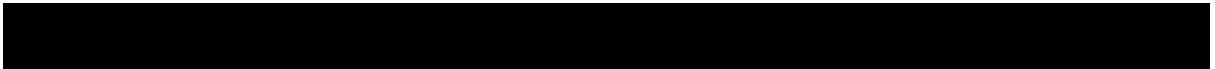
Amtsgericht: Selligenstadt
Grundbuch von: Jügesheim
Blatt: 4278

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	Jügesheim	3	80/3	Gebäude- und Freifläche, Südring 2, 4	33 m ²
5	Jügesheim	3	80/4	Gebäude- und Freifläche, Südring 2, 4	341 m ²
Grundstücksgröße gesamt					374 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3a:



Laufende Nummer 3b:



-zu je 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 3 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 11/23); eingetragen am 19.05.2023.

Beurteilung

Die Eintragung in Abteilung II hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 43 K 11/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 04.07.2023 sind auf den beiden Bewertungsgrundstücken keine Baulasten eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen sind die Bewertungsobjekte zum Stand 21.09.2023 keine Kulturdenkmäler.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Dem Internetportal vom Landkreis Offenbach nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 47 Zwischen Babenhäuser Straße und Mühlstraße, nördlich des Südrings", der am 18.07.2013 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- abweichende Bauweise
- Traufhöhe: max. 7,00 m
- Firsthöhe: max. 10,50 m
- Dachneigung 30-45°

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 12/2059 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 06.07.1959 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet einen Wohnhausanbau und Fensterveränderung.

Eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 63-03222-00-41-VA der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 25.10.2000 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Sie gestattet den Umbau des Einfamilienhauses.

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

2.6 Entwicklungszustand

Das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 80/4) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beim Flurstück 80/3 handelt es sich ebenfalls um Bauland. Das unbebaute Grundstück wird als PKW-Stellplatz genutzt.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 21.09.2023 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Rodgau mit ca. 46.426 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) liegt ca. 30 km südöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 30 km nordöstlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Rodgau grenzt im Norden an die Städte Heusenstamm und Obertshausen, im Osten an die Gemeinde Hainburg und die Stadt Seligenstadt, im Süd-Osten an die Stadt Babenhausen und die Gemeinde Eppertshausen (jeweils Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Südwesten an die Stadt Rödermark sowie im Westen an die Stadt Dietzenbach.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden mit dem zugehörigen Ortsteil Rollwald.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 109,4 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2023 29.390 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,1 % im August 2023 unter dem Bundesdurchschnitt von 5,8 %.

Die Gewerbestruktur von Rodgau ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in der Region u.a. die RP-Technik GmbH (Notbeleuchtung / Sicherheitsstrom), PerkinElmer LAS (Germany) GmbH (Gesundheit / Sicherheit) und EBARA Pumps Europe S.p.A. (Pumpen).

Rodgau verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 3. Die Stadt ist mit der B 45, die durch das Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über die A 3 erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Hanau' an der A 3 liegt vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernt.

Alle Stadtteile in Rodgau sind in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Offenbach und Wiesbaden.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Rodgau im Zeitraum von 2021 bis 2035 -2,5%. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen +0,9 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	30 km	0:30 h
Offenbach am Main	20 km	0:22 h
Darmstadt	30 km	0:30 h
Wiesbaden	55 km	0:45 h
Mainz	60 km	0:50 h
Mannheim	100 km	1:05 h
Würzburg	100 km	1:00 h
München	375 km	3:45 h
Berlin	550 km	5:30 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Rodgau im Stadtteil Jügesheim in der Straße Südring. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Jügesheim im Süden. Bei dem Südring handelt es sich um eine westliche Seitenstraße von der Dudenhöfer Straße, die von Westen nach Osten verläuft und in die Lessingstraße mündet. Über die Dudenhofer Straße besteht südlich Anschluss an die L 3121, die östlich zur B 45 mit Anschluss zur nördlichen A 3 führt. Der nördliche Stadtteil Hainhausen ist über die Ludwigstraße bzw. der südliche Stadtteil Dudenhofen über die Dudenhöfer Straße erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle 'Hanau' zur A 3 ist über die B 45 im Norden befahrbar. Die B 45 verläuft östlich durch den Stadtteil Jügesheim.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Untergeschoss und Spitzboden. Das Bewertungsobjekt liegt südlich innerhalb des Ortsteils Jügesheim in ca. 0,6 km Entfernung zum Einkaufszentrum "Rodgau Passage". Der S-Bahn Haltepunkt Rodgau-Jügesheim befindet sich nordwestlich in ca. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Stadtverwaltung Rodgau ist nördlich in Jügesheim im Rathaus in ca. 1 km Entfernung vorzufinden. Rodgau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Rewe-Markt in der Elbinger Straße in ca. 1 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Rodgau befinden sich insgesamt sechs Grund- und vier weiterführende Schulen. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Jügesheim vorhanden. In Rodgau existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt zur A 3 'Hanau' liegt ca. 5 km in nördlicher Richtung entfernt. Die Bushaltestelle 'Babenhäuser Straße' befindet sich in ca. 300 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,3 km	1 Min.
Stadtverwaltung	1,0 km	3 Min.
S-Bahn Jügesheim	1,0 km	3 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3121	0,7 km	1 Min.
Bundesstraße B 45	1,0 km	2 Min.
Autobahn A 3	5,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt	30,0 km	25 Min.

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Flurstück 80/4 ist eben in einer unregelmäßigen Form geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus ist südlich über den Südweg zugänglich. Das Bewertungsobjekt ist in offener Bauweise innerhalb eines Wohngebiets mit einer offenen und geschlossenen Bebauung südlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Südseite. Ein offener PKW-Stellplatz ist südöstlich auf dem Areal positioniert. Die Zufahrt erfolgt südöstlich über den Südring. An der Ost- und Nordseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich bebaute Grundstücke in geschlossener Bauweise. Im Westen schließt das unbebaute Flurstück 80/3 an, das ebenfalls Gegenstand der Bewertung in diesem Verkehrswertgutachten ist. Im Süden liegt der Südring. Der Südring verläuft von Westen nach Osten.

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

Das zu bewertende Flurstück 80/3 ist eben und rechteckig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und dient dem äußerlichen Anschein nach als PKW-Stellplatz. Der Zugang bzw. die Zufahrt erfolgt südlich über den Südring. An der Nord- und Westseite liegen bebaute Grundstücke in offener Bauweise. Im Osten befindet sich das Flurstück 80/4.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise. Das ursprüngliche Baujahr der baulichen Anlagen geht aus den Bewertungsunterlagen nicht hervor. Der Bauakte sind Dokumente über Maßnahmen zum Einbau von Dachgauben aus dem Jahr 1948, der Einfriedung des Grundstücks aus dem Jahr 1951, den Anbau eines Wintergartens sowie einer Fensterveränderung aus dem Jahr 1959 und einem Umbau des Einfamilienhauses aus dem Jahr 2000 zu entnehmen. Bei dem zuletzt durchgeführten Umbau wurden u.a. die Räumlichkeiten im Dachgeschoss zur besseren Nutzung erhöht.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich auf 2 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und Spitzboden. Den Bewertungsunterlagen nach ist das Dachgeschoss nach dem erfolgten Umbau im Jahr 2000 als ein Vollgeschoss anzusehen. Das Grundstück ist zum Südring mit einer massiven Mauer und Metallzaunfelder eingefriedet. Ein zweiflügeliges Tor ermöglicht Zutritt zum Areal. Zum Bewertungsobjekt gehört südöstlich ein offener Stellplatz. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses dem äußerlichen Anschein nach bewohnt.

Das Einfamilienhaus ist laut den vorliegenden Grundrissen vollständig unterkellert. Im Untergeschoss sind demnach ein Vorratsraum, Waschküche und der Heiz- sowie Öllagerraum vorzufinden.

Dem Grundriss ist im nördlichen Gebäudeteil des Untergeschosses unter der Küche auch eine Garage aufgeführt. Inwieweit diese für einen PKW nutzbar ist oder ausschließlich als Lagerfläche dient ist unbekannt. Aufgrund des Zugangs über die Grünfläche des Garten liegt eine Nutzung als Lagerfläche nahe.

Das Erdgeschoss besteht neben einem Wohn-/Esszimmer aus einem Schlafzimmer, Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Terrasse mit Garten.

Das Dachgeschoss verfügt über vier Schlafzimmer, Diele, zwei Bäder und Balkon.

Den vorliegenden Grundrissen nach existiert über dem Dachgeschoss eine weitere Ebene. Inwieweit diese Fläche zugänglich und nutzbar ist kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 153 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den Grundrissen, die der Bauakte beim Kreis Offenbach entnommen wurden.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts war an der Gebäudefront am Südring unter Berücksichtigung des Baujahres weitestgehend zufriedenstellend. Die Metallzaunfelder und das Tor wiesen Rost auf. Die übrigen äußerlichen Gebäudeteile waren nicht einsehbar. Der Zustand der Räumlichkeiten ist unbekannt. Wertrelevante Baumängel und/oder Bauschäden können durch die fehlende Besichtigung nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende zweigeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Untergeschoss sowie Spitzboden wurde den Bewertungsunterlagen nach vor dem Jahr 1948 errichtet. Das genaue Baujahr ist unbekannt. Das Einfamilienhaus verfügt bei einer Wohnfläche von rd. 153 m² über 6 Zimmer. Im Untergeschoss existiert zusätzliche Nutzfläche. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts entlang dem Südring im Ortsteil Jügesheim wird innerhalb der Stadt Rodgau als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rodgau auf 630 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird bei einer Wohnfläche von ca. 153 m² mit 3.020 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Einfamilienhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag dem Anschein nach von den Eigentümern bewohnt. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Rodgau bei einer mittleren Wohnfläche von 163 m² einen Durchschnittswert von 3.847 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	Kratzputz
Geschosse:	2 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss und Spitzboden
Dach/-Eindeckung:	Satteldach mit Holzkonstruktion und Betondachsteine als Dachdeckung
Treppen/Aufzüge:	unbekannt / kein Aufzug
Böden:	unbekannt
Wände:	Mauerwerkswände
Decken:	Stahlbeton u. Holz
Fenster:	augenscheinlich Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: unbekannt Hauseingangstüren: Holztüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Wannen- und 1 Duschbad im Obergeschoss zzgl. 1 Duschbad im
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	dem vorliegenden Grundriss nach Ölzentralheizung; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	unbekannt
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugang gepflastert, Bepflanzung im Garten; Einfriedung Außenbereich
Garage:	1 Garage im Untergeschoss
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung; Hauseingangstreppe

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen und Schriftverkehr mit den Eigentümern nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wird demnach von den Eigentümern eigengenutzt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2020	2021	2022	2023 P	2024 P
BIP-Veränderung	-3,7 %	2,6 %	1,9 %	-0,4 %	1,3 %
Inflationsrate	0,5 %	3,1 %	6,9 %	6,0 %	2,4 %
Arbeitslosenquote	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,6 %	5,6 %
Staatsschuldenquote	68,7 %	69,3 %	66,4 %	65,2 %	64,1 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Wirtschaft ist weiterhin von den hohen Inflationsraten weltweit gedämpft. Der private Konsum ist von den Preisanstiegen besonders betroffen. Die Erhöhung der Leitzinsen belastet die Weltkonjunktur zusätzlich.

Die Industrie leidet international unter der schwachen Konjunktur. Die globale Industrieproduktion und der Welthandel gewinnen bereits seit über einem Jahr nicht mehr an Dynamik. Einkaufsmanagerindizes waren im Juli 2023 erneut negativ. Der Dienstleistungssektor ist ebenfalls belastet.

Die Dynamik der ansteigenden Inflation hat weltweit abgenommen. Sie pendelt sich im Allgemeinen auf einem hohen Niveau ein. Der Grund für die sinkenden Inflationsraten liegt primär in den niedrigeren Preisen für Energie. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Inflationsraten über einen längeren Zeitraum erhöht bleiben. Der Druck die Löhne weiter zu erhöhen ist stark ausgeprägt und die Rohstoffmärkte signalisierten zuletzt keine Zeichen der Entspannung mehr.

Die Europäische Zentralbank und die FED in den USA hatten deshalb die Leitzinsen in der Vergangenheit spürbar erhöht. Es deutet sich an, dass der Zinserhöhungszyklus ein Ende finden wird und die Leitzinse vorerst das erhöhte Niveau beibehalten werden.

Der Hauptrefinanzierungssatz beträgt aktuell in der Eurozone 4,5 % bzw. der Einlagenzins 4,0 %.

Dadurch das sich die Teuerung als hartnäckig erweist ist davon auszugehen, dass die EZB den Leitzins vorerst auf diesem hohen Niveau belässt. Das mittelfristige Ziel lautet unverändert 2,0 % für die Eurozone.

Das Geldmengenwachstum hat in der Eurozone weiter abgenommen. Banken sind restriktiver bei Kreditvergabe und Investoren sichten ihre Investments aufgrund des veränderten Zinsumfelds um.

Nachdem die hiesige Wirtschaftsleistung im Winterhalbjahr 2022/2023 negativ war stagniert sie gegenwärtig. Die deutsche Industrie ist von einer geringen Auslandsnachfrage belastet. Das hohe Zinsniveau hat die Finanzierungskosten ansteigen lassen. Die Nachfrage nach Bauleistungen und Investitionsgüter ist infolgedessen gesunken. Die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten von Privathaushalten hat ebenfalls abgenommen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich insgesamt weiterhin robust. Die Arbeitslosigkeit wuchs nur moderat an. Die Tarifverdienste stiegen im Frühjahr 2023 deutlich an. Die jüngsten Tarifvereinbarungen wurden merklich nach oben angepasst. Angesichts einer anhaltend erhöhten Inflation und einem verhältnismäßig stark ausgelasteten Arbeitsmarkt dürfte sich die Entwicklung bei den Lohnabschlüssen fortsetzen.

Die Deutsche Bundesbank erwartet in den nächsten Monaten primär wegen den Energiepreisen eine weitere Minderung der hiesigen Inflationsrate. Der sinkende Preisdruck bei Lieferketten und auslaufende Sondereffekte dürften diesen Trend unterstützen. Aufgrund des Lohndrucks durch die gestiegenen Inflationserwartungen wird eine Inflationsrate von 2,0 % vorerst nicht erzielt werden können.

Die Wirtschaftsleistung wird im 3. Quartal 2023 womöglich erneut stagnieren. Der private Konsum dürfte sich wegen steigender Löhne bei einer abnehmenden Inflationsrate erholen.

Das Statistische Bundesamt (Destatis) hat im 1. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum bei Wohnimmobilien ein Absinken der Preise von durchschnittlich 6,8 % registriert. Dies entspricht dem stärksten Preisrückgang bei Wohnimmobilien seit über 23 Jahren. Bereits im 4. Quartal 2022 hatten die Immobilienpreise um 3,4 % abgenommen. Gegenüber dem Vorquartal 2022 haben die Preise im 1. Quartal 2023 um durchschnittlich 3,1 % nachgegeben. Die rückläufige Preisentwicklung lässt sich in unterschiedlicher Ausprägung sowohl in den ländlichen Regionen als auch in den Städten feststellen. In den Metropolen ist im 1. Quartal 2023 die Preiskorrektur insgesamt stärker ausgefallen als in der Peripherie. In den Top7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) sanken die Preise mit 10,4 % bei Ein-/Zweifamilienhäusern sowie 6,4 % bei Eigentumswohnungen am deutlichsten. Das Statistische Bundesamt führt als Grund für die negative Preisentwicklung bei Wohnimmobilien eine gesunkene Nachfrage infolge von gestiegenen Finanzierungskosten und eine hohe Inflation an. Gestiegene Baukosten belasten den Immobilienmarkt zusätzlich.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Rodgau profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Rodgau gehört zum südöstlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge abschwächen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Rodgau	Q2 2023	9,90 €/m ²	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q2 2023	10,49 €/m ²	Ø-Miete
Rodgau	Q2 2023	11,01 €/m ²	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q2 2023	11,59 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Rodgau	2023	8,33 - 12,51 €/m ²	Bestand Ø 10,00 €/m ²
Rodgau	2023	10,76 - 13,69 €/m ²	Neubau Ø 12,45 €/m ²
Capital Compass			
Rodgau	2016	8,02 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Rodgau	2016	9,51 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Rodgau	2016	8,69 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Rodgau	2016	9,45 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	17,70 €	14,20 €	12,40 €	10,50 €
	gut	16,00 €	12,90 €	11,20 €	9,60 €
	mittel	15,00 €	12,00 €	10,40 €	9,10 €
	einfach	14,30 €	11,50 €	9,90 €	8,50 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 04/2022
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Rodgau verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilien Scout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Rodgau	Datum: 23.09.2023 Zimmer: 3 Wohnfläche: 110,00 m ² Angebotspreis: 860,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 7,82 €/m ²	2 Etagen Grundstück: - Baujahr: 1995 Modernisierung: 2023 zzgl. Carport 30,00 €
freist. Einfamilienhaus Seligenstadt	Datum: 23.09.2023 Zimmer: 6 Wohnfläche: 130,00 m ² Angebotspreis: 1.820,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,00 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 811 m ² Baujahr: 1960 Modernisierung: 2021 inkl. 1 Außenstellplatz
freist. Einfamilienhaus Heusenstamm	Datum: 23.09.2023 Zimmer: 6 Wohnfläche: 160,00 m ² Angebotspreis: 2.100,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 13,13 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 400 m ² Baujahr: 2000 Modernisierung: 2023 inkl. 4 Garagen

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2022 rd. 872 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 1,0 Mrd. € eine Minderung von rd. 13 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1960 bis 2022, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
Rodgau	550,00	562,00	1978	163,00	3.847,00	53

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.510,00 €	5.300,00 €	5.250,00 €	5.090,00 €
	gut	4.830,00 €	4.645,00 €	4.605,00 €	4.450,00 €
	mittel	4.375,00 €	4.200,00 €	4.180,00 €	4.045,00 €
	einfach	4.180,00 €	4.020,00 €	3.990,00 €	3.850,00 €
Anmerkung: Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 04/2022 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 24.09.2023 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Rodgau bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2019	Q2 2023	+/- %
Rodgau	3.015,00 €	3.703,00 €	22,82%
Landkreis Offenbach	3.344,00 €	4.109,00 €	22,88%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch auführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Rodgau	Datum: 24.09.2023 Zimmer: 7 Wohnfläche: 142,00 m² Angebotspreis: 535.000 € Wohnflächenpreis: 3.768 €/m²	3 Etagen Grundstück: 785 m² Baujahr: 1956 Modernisierung: - inkl. 2 Garagen
freist. Einfamilienhaus Rodgau	Datum: 24.09.2023 Zimmer: 7 Wohnfläche: 165,00 m² Angebotspreis: 785.000 € Wohnflächenpreis: 4.758 €/m²	3 Etagen Grundstück: 720 m² Baujahr: 1954 Modernisierung: - inkl. 3 Außenstellplätze
freist. Einfamilienhaus Rodgau	Datum: 24.09.2023 Zimmer: 7 Wohnfläche: 153,00 m² Angebotspreis: 685.000 € Wohnflächenpreis: 4.477 €/m²	3 Etagen Grundstück: 529 m² Baujahr: 1954 Modernisierung: - inkl. 2 Garagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Doppelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Doppelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	12.000,00 €	22.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	8.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2023; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 25.09.2023; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien September 2023; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 25.09.2023; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 25.09.2023; Immobilienscout24.de Datenabruf am 25.09.2023; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 25.09.2023; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2023; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 25.09.2023; Handelsblatt, Preise für Wohnimmobilien fallen so stark wie seit 23 Jahren nicht mehr (23.06.2023)

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Vergleichswert im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Datenqualität hat der Vergleichswert keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 650 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Jügesheim
Zone:	24
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	650 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	300 m ²

Bodenwertermittlung Flurstück 80/4

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

341,00 m ²	x	650 €/m ²	=	221.650 €
Rundungsbetrag			(0,16 %)	350 €
Bodenwert			rund	222.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 80/3

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

33,00 m ²	x	650 €/m ²	=	21.450 €
Rundungsbetrag			(-2,10 %)	-450 €
Bodenwert			rund	21.000 €

5.3 Sachwertermittlung

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

5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

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

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

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

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, und einem voll ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 655 bis 1.260 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität mit 716 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2015 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2015 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2015=100, Q2 2023, Wohngebäude:						160,2
- Baupreisindex 2015=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:						90,1
160,2	/	90,1	x	100	=	177,8

Der umbasierte Baupreisindex 2015 = 100 für das 2. Quartal 2023 beträgt somit 177,8 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	296 m ²	716 €/m ²	177,8	17,00%	376.822,21 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					376.822,21 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 376.822,21 € ermittelt. Dies entspricht beim Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 296 m²) rd. 1.272 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattung ist diese Kenngröße als angemessen zu erachten.

5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

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

Baujahr ca.:	unbekannt	Modernisierung	2000
		EFH	
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:		1995	
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		42	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		28	Jahre

Aufgrund erfolgten Teilmodernisierungen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

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

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des alten Baujahres auf 15 geschätzt. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad von überwiegend modernisiert. Die durchgeführten Maßnahmen liegen zeitlich zurück.

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

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

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,2780 \times 80^2/70 - 0,6170 \times 80 + 0,9485 \times 70 \\
 &= 42,452 = \text{rd. } 42 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 28 Jahren und 15 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 42 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2023 + 42 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1995$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1995

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus ohne besondere Bauteile		376.822,21 €
zzgl. Hauseingangstreppe		1.000,00 €
zzgl. Hauseingangsüberdachung		1.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>378.822,21 €</u>
Neuherstellungskosten Einfamilienhaus	rd.	<u><u>379.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 40,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		379.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	40,00 %	<u>-151.600,00 €</u>
		227.400,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		<u>227.400,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>227.400,00 €</u>
Rundungsbetrag		<u>-400,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>227.000,00 €</u></u>

5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

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

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	11.350,00 €
Rundungsbetrag		<u>-350,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>11.000,00 €</u></u>

5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		227.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>11.000,00 €</u>
		238.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>238.000,00 €</u></u>

5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		222.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		238.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd.	460.000,00 €

5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 500.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 600 bis 699 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,18. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,17.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,18 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Einbeziehung eines Sicherheitsabschlags mit rd. 3.020 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 4.020 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2022.

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

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		460.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,18		82.800,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung		542.800,00 €
Rundungsbetrag	(0,04 %)	200 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	rd.	543.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung		-81.000,00 €
Sachwert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag		462.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung	rd.	462.000,00 €
Sachwert/Wohnfläche ohne Sicherheitsabschlag		3.549 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche		3.020 €/m ²

5.4 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rodgau	Rodgau
Gemarkung:	Jügesheim	Jügesheim
Jahrgang:	2022 bis 2023	12.09.2023
Gebäudetypen:	freist. Ein- und Zweifamilienhäuser	freist. Einfamilienhaus
Baujahr:	1900 bis 1970	ursprünglich vor 1948
Wohnfläche:	100 bis 200 m ²	rd. 153 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Mietverhältnis unbekannt	Mietverhältnis unbekannt

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Sommerfeldstraße, Rodgau-Jügesheim	487.000 €	1956	471 m ²	110 m ²	4.427 €/m ²
2	Babenhäuser Straße, Rodgau-Jügesheim	660.000 €	1965	584 m ²	174 m ²	3.793 €/m ²
3	Rathenaustraße, Rodgau-Jügesheim	630.000 €	1964	763 m ²	190 m ²	3.316 €/m ²
4	Babenhäuser Straße, Rodgau-Jügesheim	360.000 €	1927	287 m ²	108 m ²	3.333 €/m ²
5	Kettelerstraße, Rodgau-Jügesheim	952.600 €	1960	920 m ²	170 m ²	5.604 €/m ²
6	Maistraße, Rodgau-Jügesheim	690.000 €	1957	730 m ²	134 m ²	5.149 €/m ²
7	Rathenaustraße, Rodgau-Jügesheim	525.000 €	1952	635 m ²	146 m ²	3.596 €/m ²
8	Eisenbahnstraße, Rodgau-Jügesheim	430.000 €	1954	477 m ²	168 m ²	2.560 €/m ²
9	Vordergasse, Rodgau-Jügesheim	255.000 €	1958	207 m ²	123 m ²	2.073 €/m ²
10	Hochstädter Straße, Rodgau-Jügesheim	357.000 €	1962	175 m ²	120 m ²	2.975 €/m ²
	Minimum	255.000 €	1927	175 m ²	108 m ²	2.073 €/m ²
	Maximum	952.600 €	1965	920 m ²	190 m ²	5.604 €/m ²
	Spannweite	697.600 €	38	745 m ²	82 m ²	3.531 €/m ²
	Durchschnitt	534.660 €	1956	525 m ²	144 m ²	3.683 €/m ²
	Median	506.000 €	1958	531 m ²	140 m ²	3.465 €/m ²

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

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

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2022 bis zum 2. Quartal 2023 wider.

Eigenheime (Stand 08/2023 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	-----	-----
2023	2	190,2	-3,7		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Sommerfeldstraße, Rodgau-Jügesheim	4.427 €/m ²	30.05.22 0,96	650 €/m ² 1,00	W 0,90	3.825 €/m ²
2	Babenhäuser Straße, Rodgau-Jügesheim	3.793 €/m ²	02.06.22 0,96	650 €/m ² 1,00	W 1,05	3.823 €/m ²
3	Rathenaustraße, Rodgau-Jügesheim	3.316 €/m ²	22.12.22 0,97	650 €/m ² 1,00	W 1,10	3.538 €/m ²
4	Babenhäuser Straße, Rodgau-Jügesheim	3.333 €/m ²	14.11.22 0,97	650 €/m ² 1,00	W 0,90	2.910 €/m ²
5	Kettelerstraße, Rodgau-Jügesheim	5.604 €/m ²	04.01.22 0,99	650 €/m ² 1,00	W 1,05	5.825 €/m ²
6	Maistraße, Rodgau-Jügesheim	5.149 €/m ²	01.08.22 0,96	650 €/m ² 1,00	W 0,95	4.696 €/m ²
7	Rathenaustraße, Rodgau-Jügesheim	3.596 €/m ²	29.08.22 0,96	650 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.452 €/m ²
8	Eisenbahnstraße, Rodgau-Jügesheim	2.560 €/m ²	08.05.23 1,00	700 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.560 €/m ²
9	Vordergasse, Rodgau-Jügesheim	2.073 €/m ²	08.02.23 0,99	650 €/m ² 1,00	W 0,95	1.950 €/m ²
10	Hochstädter Straße, Rodgau-Jügesheim	2.975 €/m ²	03.03.23 0,99	650 €/m ² 1,00	W 0,95	2.798 €/m ²
	Minimum	2.073 €/m ²				1.950 €/m ²
	Maximum	5.604 €/m ²				5.825 €/m ²
	Spannweite	3.531 €				3.875 €/m ²
	Median	3.465 €/m ²				3.495 €/m ²
	Standardabweichung	1.107 €				1.114 €/m ²
	Standardabweichung	30,05%				31,48%
	Durchschnitt	3.683 €/m ²				3.538 €/m ²
	unterer Wert	2.576 €				2.424 €/m ²
	oberer Wert	4.790 €				4.652 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.538 €/m² zwischen 1.950 €/m² bis 5.825 €/m².

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

angepasster Mittelwert		3.538,00 €/m ²
x rd. 152,98 m ² Wohnfläche		541.243,24 €
	rd.	541.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		541.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung		-81.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag		460.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	460.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche ohne Sicherheitsabschlag		3.536 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche		3.007 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Aufgrund der fehlenden Besichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Sachwertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 543.000,00 €

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert -81.450,00 €

rd. -81.000,00 €

7.1 Verkehrswert Flurstück 80/4

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

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage. Der Vergleichswert stützt den ermittelten Sachwert.

Sachwert	462.000,00 €
Vergleichswert	460.000,00 €

Verkehrswert per 12. September 2023 462.000,00 €

Verkehrswert in Worten: vierhundertzweiundsechzigtausend Euro

7.2 Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 80/3

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Bodenwert	21.000,00 €
Verkehrswert	<u>21.000,00 €</u>

Verkehrswert per 12. September 2023 21.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einundzwanzigtausend Euro

8.1 Verhältniszahlen

Verkehrswert Flurstück 80/4

Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	3.020 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.007 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	3.020 €/m ²
Bodenwertanteil	48,05 %

8.2 Verkehrswert Flurstück 80/3

Verkehrswert/Grundstücksfläche	636 €/m ²
--------------------------------	----------------------

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - teilmodernisierter Gebäudezustand - überdurchschnittliche Kaufkraft - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rodgau (Speckgürtel Frankfurt a.M.) - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung ohne Innenbesichtigung - älteres Baujahr vor ca. 1948 - negative Bevölkerungsprognose - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten 	<ul style="list-style-type: none"> - gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung von den Eigentümern eigengenutzt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

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

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

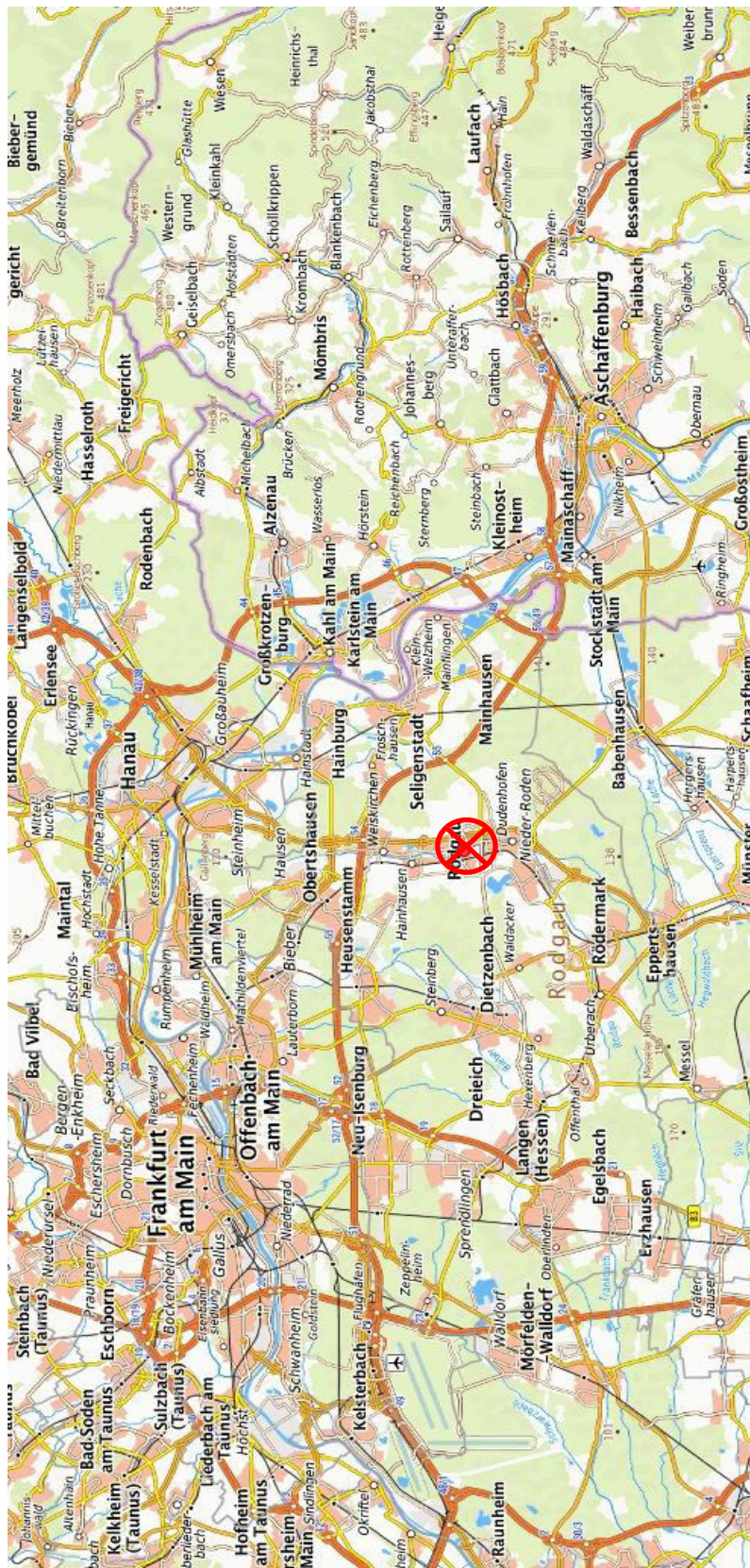
- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

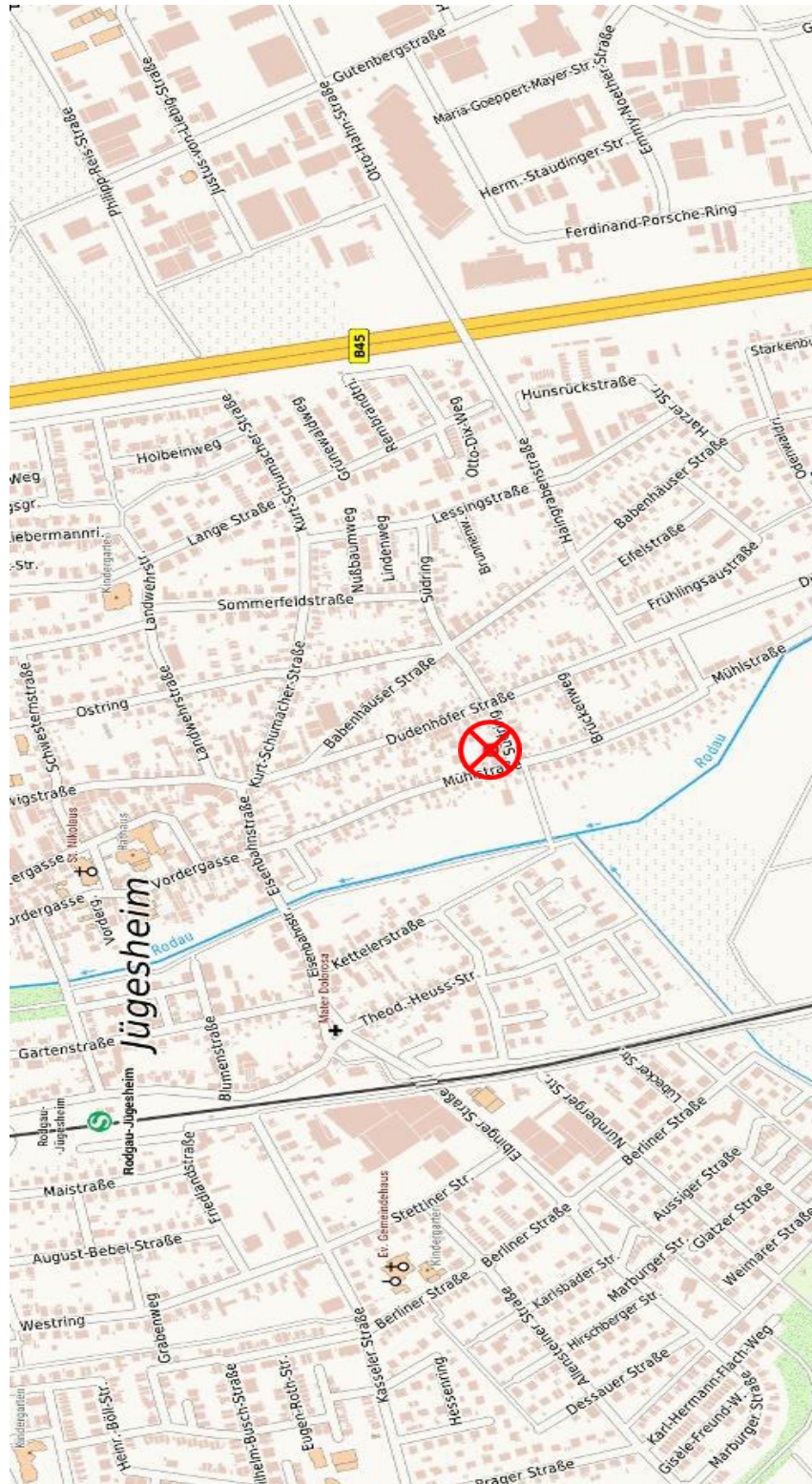
- Sind Altlasten bekannt?

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

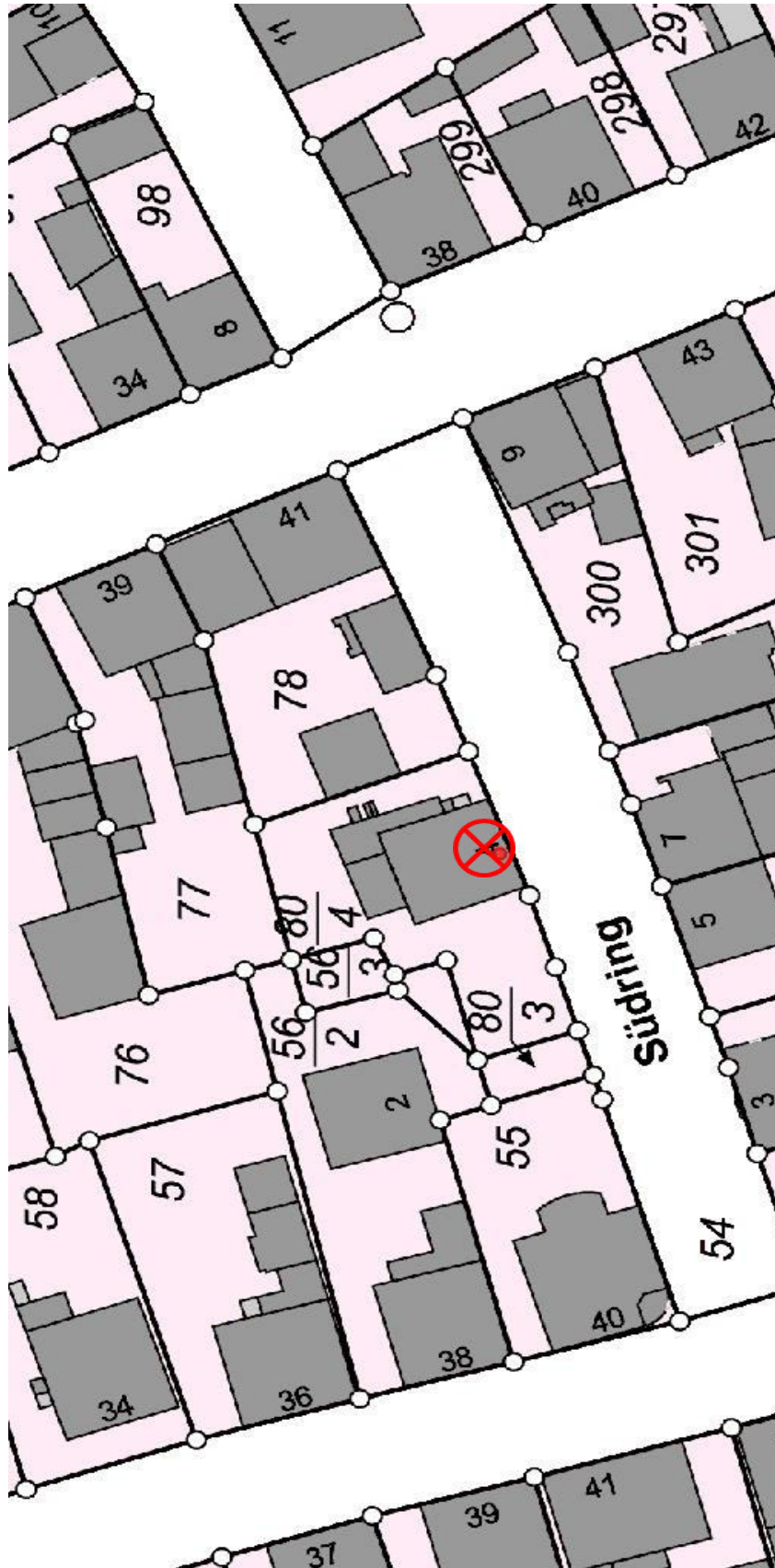
Übersichtsplan



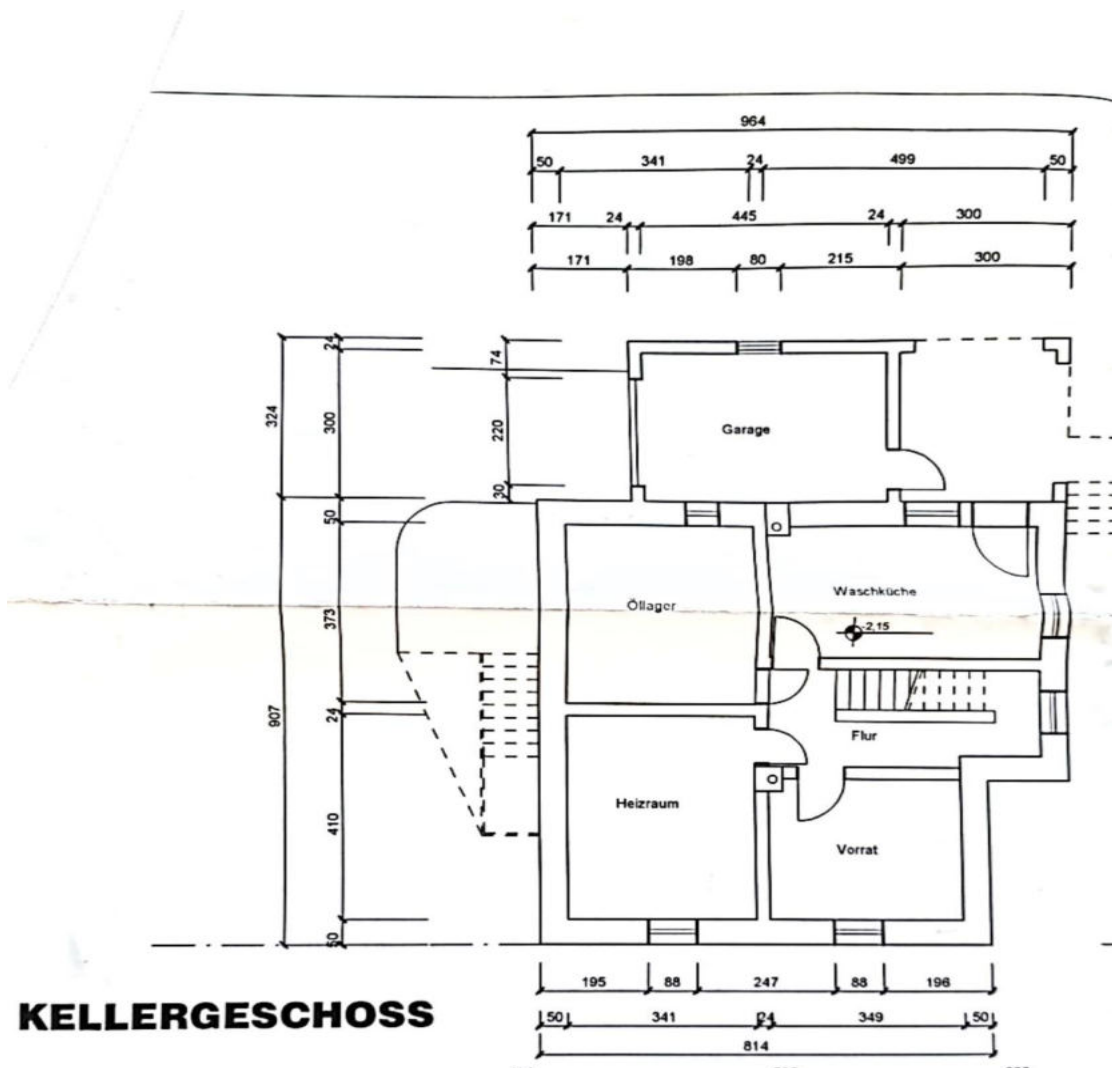
Stadtplan



Flurkarte

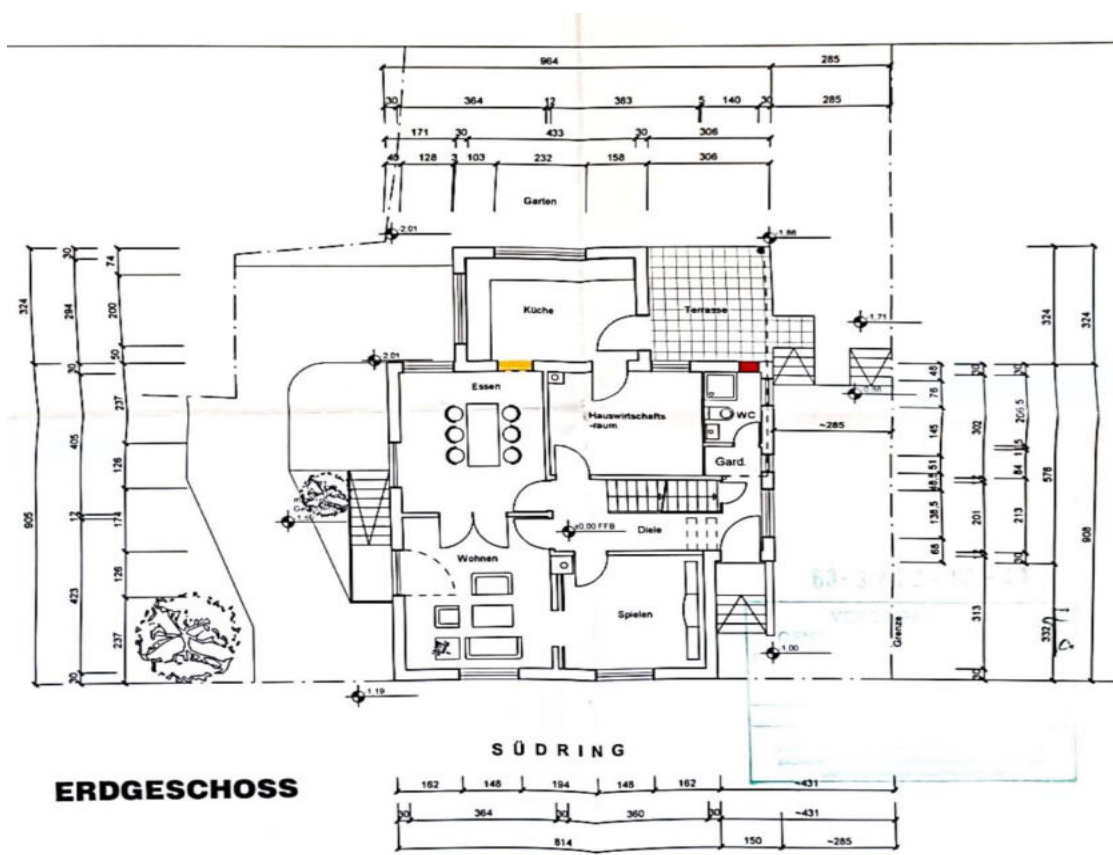


Grundriss

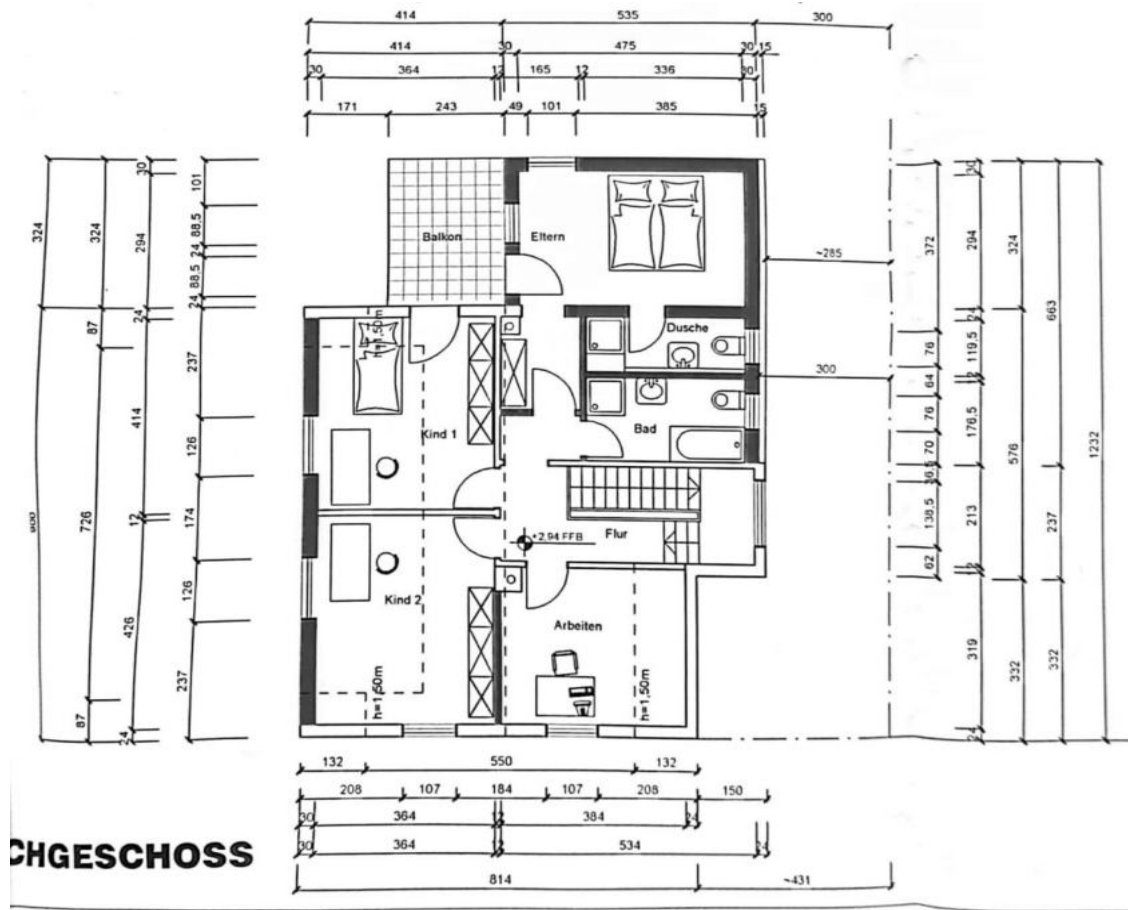


KELLERGESCHOSS

Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.
- Das Wertgutachten ist nur für die Auftraggeberin und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung der Verfasser gestattet; ausgenommen bleiben aufsichtsrechtliche Instanzen (z.B. Wirtschaftsprüfer, Depotbank etc.).
- Die Räumlichkeiten wurden nur stichprobenartig von innen und außen besichtigt; soweit bekannt, werden Mängel aufgeführt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt nicht. Rechte, Lasten und Beschränkungen werden soweit bekannt gesondert berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen, sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt.
- Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und zum Wertermittlungsstichtag von keiner Partei angefochten wurden. Ferner wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und dass Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen bzw. vollständig angegeben wurden.
- Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- Es wird für den Fall der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.
- Die beauftragte Markt-/Verkehrswertermittlung ist nicht zur Feststellung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes geeignet. Eine Haftung des Bewerter ist bei einer Verwendung für diese Zwecke ausgeschlossen.