Aktenzeichen:	**43 K 17/23**

Ronny Kazyska

Verkehrswertgutachten

für das

Amtsgericht Seligenstadt

Auftrag:	**Verkehrswertgutachten**
Objektart:	Eigentumswohnung mit 1 TG-Stellplatz
Anschrift:	Dekan-Schuster-Str. 29 WE D18 im DG TG G 120 im UG D-63110 Rodgau
Qualitätsstichtag:	4. September 2023
Wertermittlungsstichtag:	4. September 2023
besichtigt durch:	Herr Ronny Kazyska

am: 04.09.2023

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 04.09.2023
Verkehrswert Sondereigentum Eigentumswohnung D 18	218.000 €
Verkehrswert Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz G 120	9.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	**227.000 €**

Frankfurt am Main, den 23.10.2023

Immobiliengutachter HypZert
HypZert GmbH
Ronny Kazyska
ZIS HypZert (F)
für finanzwirtschaftliche Zwecke

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter 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

b.v.s Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

izert

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Flurkarte
6. Grundriss
7. Fotos
8. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Seligenstadt in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 43 K 17/23 mit Datum 27.07.2023
- Grundbuchauszug Blatt 4888 vom 28.04.2023 des Grundbuchs von Dudenhofen / Amtsgericht Seligenstadt (Wohnungsgrundbuch)
- Grundbuchauszug Blatt 4915 vom 24.05.2023 des Grundbuchs von Dudenhofen / Amtsgericht Seligenstadt (Teileigentumsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 29.06.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.04.2023

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

- Teilungserklärung vom 06.04.1989 inkl. Aufteilungsplan Wohnung D 18 und Garage G 120 vom 17.11.1988 bzw. 14.12.1988 sowie 10.07.1989
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 über die Wohneinheit D 18 und Tiefgaragenstellplatz G 120, WEG Dekan-Schuster-Straße 27-35, 63110 Rodgau vom 23.06.2023
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der WEG Dekan-Schuster-Straße 27-35, 63110 Rodgau vom 04.05.2021, 20.07.2022 und 19.07.2023.
- Baubeschreibung zum Stand 15.12.1988
- Baugenehmigung mit der Bezeichnung RU61189, 12un/ap der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gasheizung und Tiefgarage vom 10.07.1989

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung mit 1 TG-Stellplatz **Stichtag: 04.09.2023**

Ursprungsbaujahr ca.	1990	
Baujahr (wirtschaftlich)	1993	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	40	
Grundstücksgröße ca.	1.650	m²
Wohnfläche ca.	85,94	m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	257.000	€
Marktanpassung	0	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0	€
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung	-39.000	€
Vergleichswert des Grundstücks	218.000	€
Vergleichswert/Wohnfläche	2.537	€/m²

Ertragswert

IST-Miete p.a.	0	€	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	10.313	€	
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.777	€	17,23 %
Reinertrag p.a.	8.536	€	
Liegenschaftszinssatz	1,20	%	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	252.000	€	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	0	€	
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung	-39.000	€	
Ertragswert	213.000	€	
Ertragswert/Wohnfläche	2.478	€/m²	

Verkehrswert **218.000 €**

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00	
Verkehrswert/Ertragswert	1,02	
Verkehrswert/Wohnfläche	2.537	€/m²
Bodenwertanteil	21,60	%

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 27.07.2023 mit dem Aktenzeichen 43 K 17/23 für das Amtsgericht Seligenstadt als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit 1 TG-Stellplatz und Kellerraum in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 04.09.2023 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 04.09.2023 statt. Eine vollständige Begehung aller Räumlichkeiten des zu bewertenden Sondereigentums fand nicht statt. Die Wohnräumlichkeiten waren nicht zugängig. Der gegenwärtige Eigentümer gewährte keinen Zutritt. Der Tiefgaragenstellplatz sowie das Gemeinschaftseigentum konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Als Qualitätsstichtag wurde der 04.09.2023 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 04.09.2023 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 umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 04.09.2023 von außen statt. 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 Wohnungsgrundbuchauszug vom 28.04.2023 (letzte Änderung vom 10.11.2022) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Seligenstadt
Grundbuch von: Dudenhofen
Blatt: 4888

Miteigentumsanteil von 51,80 / 1.000 an Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dudenhofen	4	530/1	Gebäude- und Freifläche, Dekan-Schuster-Str. 27-35	1.650 m²
Grundstücksgröße gesamt					1.650 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. D 18;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 4871 bis 4923); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 06. April 1989 und 04. Oktober 1989; übertragen aus Blatt 4857; eingetragen am 07. Mai 1990.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Dudenhofen	4	534	Verkehrsfläche Dekan-Schuster-Str.	12 m²

Das Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 4, Flurstück 534 wird in diesem Gutachten nachrichtlich aufgeführt. Es handelt sich bei dem Areal um einen offenen PKW-Stellplatz, der auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Bewertung ist.

Abteilung I (Eigentümer)
Laufende Nummer 4:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)
In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 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-

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Teileigentumsgrundbuchauszug vom 24.05.2023 (letzte Änderung vom 24.05.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Seligenstadt
Grundbuch von: Dudenhofen
Blatt: 4915

Miteigentumsanteil von 2,07 / 1.000 an Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dudenhofen	4	530/1	Gebäude- und Freifläche, Dekan-Schuster-Str. 27-35	1.650 m²
Grundstücksgröße gesamt					1.650 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem Garagenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. G 120;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 4871 bis 4923); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 06. April 1989 und 04. Oktober 1989; übertragen aus Blatt 4857; eingetragen am 07. Mai 1990.

Abteilung I (Eigentümer)
Laufende Nummer 5:

[redacted]

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
-gelöscht-

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

Laufende Nummer 3:
laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 28/23); eingetragen am 24.05.2023.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:
Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 17/23. 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 der Bauaufsicht des Kreises Offenbach vom 29.06.2023 ist auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 530/1) keine Baulast eingetragen.

Das Flurstück 530/1 ist im Baulastenblatt Nr. 11355 lfd. Nr. 1 begünstigt, eingetragen am 22.01.1990.

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Dudenhofen, Flur 4, Flurstücke 532 - 551, verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:

Die Fläche für 20 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Dudenhofen, Flur 4, Flurstück 530/1 zur Verfügung gestellt. Die Herstellung und Unterhaltung der Stellplätze obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks.

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 ist das Bewertungsobjekt zum Stand 12.10.2023 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag 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 Gutachtenauftrag 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 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 12.10.2023 als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "D 15 Südlich der Mainzer Strasse - westlich der Bahnlinie" der am 09.12.1985 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Satteldach / Flachdach
- Garage im Erdgeschoss

Baugenehmigung
Eine Baugenehmigung mit der Bezeichnung RU61189, 12un/ap der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 10.07.1989 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 24.03.1986 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gasheizung und Tiefgarage.

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 Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 530/1) 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.

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 12.10.2023 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 Fahrtzeiten 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 Dudenhofen in der Dekan-Schuster-Straße. Das Bewertungsobjekt liegt westlich innerhalb des Stadtteils Dudenhofen. Bei der Dekan-Schuster-Straße handelt es sich um eine Anwohnerstraße, die östlich parallel zur Claus-von-Stauffenberg-Straße bzw. westlich zu den Bahntrassen des Bahnhofs Rodgau-Dudenhofen verläuft. Die Dekan-Schuster-Straße verfügt mit dem Godesberger Weg und dem Ingelheimer Weg über zwei Seitenstraßen. Im Süden geht sie auf die Claus-von-Stauffenberg-Straße über. Durch die Rodgau-Ringstraße besteht nordwestlich Anschluss an die K 174 bzw. südwestlich zum Stadtteil Nieder-Roden. Die B 45 mit Anschluss zur nördlichen A 3 ist nordwestlich über die Anschlussstelle 'Rodgau-Jügesheim' sowie südwestlich über die Anschlussstelle 'Rodgau-Dudenhofen' erreichbar. Die Dudenhofer Straße führt nördlich zum Stadtteil Jügesheim. Die L 3121 verbindet Rodgau-Dudenhofen mit der nordöstlichen Stadt Seligenstadt. Die Autobahnanschlussstelle 'Seligenstadt' zur A 3 ist über die L 3121 im Nordosten befahrbar. Die B 45 verläuft östlich durch den Stadtteil Dudenhofen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit drei Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Dachboden. Das Bewertungsobjekt liegt westlich innerhalb des Ortsteils Dudenhofen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Rodgau-Dudenhofen. Die Stadtverwaltung Rodgau ist nördlich im Jügesheimer Rathaus in ca. 3 km Entfernung vorzufinden. Rodgau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Edeka-Markt in der Hegelstraße in ca. 1 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Rodgau befinden sich insgesamt sechs Grund- und vier weiterführende Schulen. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Dudenhofen vorhanden. In Rodgau existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 3 'Seligenstadt' liegt ca. 5 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Rodgau-Dudenhofen mit S-Bahn-Anschluss und Bushaltestelle befindet sich direkt am Bewertungsobjekt auf der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Osten.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
Stadtverwaltung	3,0 km	10 Min.
S-Bahn Dudenhofen	0,1 km	1 Min.
Ziel	**Entfernung**	**Fahrzeit**
Kreisstraße K 174	1,5 km	3 Min.
Bundesstraße B 45	1,7 km	4 Min.
Autobahn A 3	5,5 km	7 Min.
Flughafen Frankfurt	30,0 km	21 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. Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Bahnhof Rodgau-Dudenhofen 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 Grundstück ist rechteckig und eben geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit fünf Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise bebaut (Dekan-Schuster-Straße 27-35). Der geschlossene Baukörper verfügt über drei Vollgeschosse zuzüglich Keller- und Dachgeschoss sowie Dachboden. Die fünf Mehrfamilienhäuser mit separaten Hauseingängen sind jeweils über die Dekan-Schuster-Straße zugängig. Die Gebäude sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets mit einer überwiegend geschlossenen Bebauung östlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Die fünf Hauseingänge und die Tiefgarageneinfahrt befinden sich allesamt an der Ostseite zur Dekan-Schuster-Straße orientiert. An der Südseite liegen drei Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise. Im Norden und Westen befinden sich der Godesberger Weg bzw. der Bonner Weg. Die Dekan-Schuster-Straße verläuft von Norden nach Süden.

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

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus fünf separaten Mehrfamilienhäusern, die in geschlossener Bauweise einen zusammenhängenden Baukörper bilden. Die baulichen Anlagen liegen östlich auf dem Bewertungsgrundstück. Das Baujahr beläuft sich den Bewertungsunterlagen nach ca. auf 1990.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 25 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 28 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) und 25 Kellerräume (Teileigentum) zusammen. Für die Erdgeschosswohnungen bestehen Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen westlich auf dem Bewertungsgrundstück über der Tiefgarage.

Das Mehrfamilienhaus Dekan-Schuster-Straße 29, indem sich das Bewertungsobjekt befindet, verfügt über drei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Dachboden. Die vier Wohneinheiten verteilen sich auf die drei Vollgeschosse und dem Dachgeschoss. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich zwei Maisonettewohnungen, die sich über die zwei Geschosse erstrecken. Im zweiten Obergeschoss und dem Dachgeschoss sind zwei weitere Wohneinheiten angeordnet. Der Dachboden zählt zum Sondereigentum der Dachgeschosswohnung. Der Zugang ist ausschließlich über die Dachgeschosswohnung gegeben. Den Bewertungsunterlagen nach handelt es sich bei dem Dachboden um keine Aufenthaltsräume. Im Untergeschoss sind neben den Kellerräumen die Tiefgarage vorzufinden. Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. D 18) ist im Dachgeschoss zur östlichen und westlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon. Das Sondereigentum erstreckt sich auch auf den Dachboden mit Galerie und Abstellraum. Der Vermietungsstand ist unbekannt. Den Bewertungsunterlagen ist zum Wertermittlungsstichtag kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Der Zustand der Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts ist aufgrund einer nicht erfolgten Innenbesichtigung ebenfalls unbekannt. Zur Wohnungseinheit gehört laut Teilungserklärung jeweils das Sondereigentum an einem Kellerraum (Einheit Nr. D 18) und an einem Tiefgaragenstellplatz (Einheit Nr. G 120).

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Teilungserklärung bzw. dem zugehörigen Aufteilungsplan insgesamt ca. 85,94 m².

Im Dachboden exisitiert zusätzliche Nutzfläche von ca. 25,41 m². Bei den Räumlichkeiten handelt es sich den vorliegenden Bewertungsunterlagen nach um keine Aufenthaltsräume.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften
Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Den Bewertungsunterlagen nach erfolgt die Beheizung über eine Gasheizung. Das Alter ist unbekannt. Laut einer telefonischen Mitteilung des WEG-Verwalters wurde die Heizungsanlage ca. 2006 erneuert. Die Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung am 04.09.2023 konnten die Wohnräumlichkeiten inklusive zugehörigen Kellerraum nicht besichtigt werden. Eine Beurteilung über den Zustand des Bewertungsobjekts war deshalb nicht möglich.

Die Gemeinschaftsflächen waren ebenfalls nicht zugängig. Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts.

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.)

WEG Dekan-Schuster-Straße 27-35, 63110 Rodgau

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023 erwartet die WEG Dekan-Schuster-Straße 27-35, 63110 Rodgau im laufenden Wirtschaftsjahr 2023 Gesamtkosten von 73.963,00 €.

Als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sind 16.000,00 € vorgesehen. Laut schriftlicher Mitteilung des Verwalters beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt auf 134.381,99 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. D 18) 287,00 €. Dies entspricht rd. 3,30 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als durchschnittlich hoch anzusehen. Zu den größten Kostenpositionen zählen im Wirtschaftsplan die verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten (20.000,00 €), die Verwaltergebühren für die Wohnungen sowie Tiefgaragenstellplätze (9.933,00 €) und Hausmeisterkosten (7.500,00 €).

Da es sich bei den Tiefgaragenstellplätzen um Sondereigentum handelt, fällt für sie separates Hausgeld an. Dem Wirtschaftsplan für 2023 nach beläuft sich das monatliche Hausgeld für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz (Einheit Nr. G 120) monatlich auf 9,00 €.

Laut telefonischer Auskunft des Verwalters sind am Wertermittlungsstichtag keine Modernisierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahme vorgesehen, die die Erhebung einer Sonderumlage erfordern würde.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. D 18) ist Bestandteil einer WEG innerhalb einer Wohnanlage, die aus einem Baukörper mit insgesamt fünf separaten Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise besteht. Die baulichen Anlagen wurden ca. 1990 errichtet. Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses Dekan-Schuster-Str. 29. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 85,94 m² über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon. Das Sondereigentum erstreckt sich auch auf den Dachboden mit Galerie und Abstellraum. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Dekan-Schuster-Straße wird innerhalb der Stadt Rodgau als unterdurchschnittlich angesehen. Dem Gutachterausschuss Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rodgau auf 630 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 85,94 m² mit 2.537 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Rodgau bei einer mittleren Wohnfläche von 79 m² einen Durchschnittspreis von 2.990 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	Vollwärmeschutz-Fassade mit Kunststoffputz (weiß getönt)
Geschosse:	3 Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Dachboden
Dach/-Eindeckung:	Satteldach mit Betondachpfannen
Treppen/Aufzüge:	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag / kein Aufzug vorhanden
Wände:	Mauerziegel
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Hauseingangstür aus Kunststoff und Glas
Bäder/WC:	1 innenliegendes Bad mit Wanne und Dusche zzgl. separates Gäste-WC
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung mit Radiatoren; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	zentrale Warmwasseraufbereitung über Gaszentralheizung
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert; Tiefgarageneinfahrt gepflastert; Grünflächen; Bepflanzungen
Garage:	Tiefgarage an der Westseite des Areals; die Zufahrt liegt südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppen; Hauseingangsüberdachungen; Balkone; Kelleraußentreppe

Der Innenausbau bzw. die Ausstattung des Bewertungsobjekts ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unbekannt.

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Dem Sachverständigen ist unbekannt, ob das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag vermietet ist. Dem WEG Hausverwalter ist laut E-Mail vom 16.10.2023 ebenfalls unbekannt, inwieweit gegebenenfalls für das Bewertungsobjekt ein Mietverhältnis existiert. Da keine Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis vorliegen, wird in dieser Bewertung von einem unvermieteten Zustand ausgegangen. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag womöglich vom gegenwärtigen Eigentümer vollständig eigengenutzt. Im Falle eines bestehenden Mietverhältnisses wäre das Gutachten gegebenenfalls anzupassen.

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 der Kreditvergabe und Investoren schichten 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 Wohnungsbaukredite 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 €/m²	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q2 2023	10,49 €/m²	Ø-Miete
Rodgau	Q2 2023	11,01 €/m²	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q2 2023	11,59 €/m²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Rodgau	2023	8,33 - 12,51 €/m²	Bestand Ø 10,00 €/m²
Rodgau	2023	10,76 - 13,69 €/m²	Neubau Ø 12,45 €/m²
Capital Compass			
Rodgau	2016	8,02 €/m²	Ø-Miete Bestand
Rodgau	2016	9,51 €/m²	Ø-Miete Neubau
Rodgau	2016	8,69 €/m²	Ø-Miete Bestand EFH
Rodgau	2016	9,45 €/m²	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 Wohnungen in Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt bei immobilienscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Koblenzer Weg 33 Rodgau-Dudenhofen	Datum: 15.10.2023 Zimmer: 2 Wohnfläche: 81,49 m² Angebotspreis: 820,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,06 €/m²	Etage: 1. Obergeschoss Balkon Baujahr: 1995 Modernisierung: k.A.
Mietwohnung Rodgau-Dudenhofen	Datum: 15.10.2023 Zimmer: 2,5 Wohnfläche: 75,00 m² Angebotspreis: 810,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,80 €/m²	Etage: 1. Obergeschoss kein Balkon Baujahr: 1991 Modernisierung: 2008
Mietwohnung Rodgau Nieder-Roden	Datum: 15.10.2023 Zimmer: 3 Wohnfläche: 74,63 m² Angebotspreis: 790,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,03 €/m²	Etage: Dachgeschoss kein Balkon Baujahr: 1966 Modernisierung: k.A.

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für Wohnungseigentum im Landkreis Offenbach im Jahr 2022 rd. 401 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2021 mit rd. 640 Mio. € eine Minderung von ca. 37 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2022 beliefen sich dabei in Rodgau wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 79 m²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 86 m²	von	bis	Ø BRW
Rodgau	2.990 €	1.780 €	4.780 €	503 €	1990	4.120 €	2.800 €	5.150 €	538 €

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis bzw. der Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.880,00 €	4.095,00 €	3.810,00 €	3.060,00 €
	gut	4.585,00 €	3.835,00 €	3.570,00 €	2.875,00 €
	mittel	4.445,00 €	3.730,00 €	3.475,00 €	2.790,00 €
	einfach	4.155,00 €	3.485,00 €	3.240,00 €	2.610,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen 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
Eigennutzungsfähigkeit: ja
Stand: 04/2022
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilienscout24.de führt am 15.10.2023 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Rodgau inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2019	Q2 2023	+/- %
Rodgau	2.823,00 €	3.317,00 €	17,50%
Landkreis Offenbach	2.989,00 €	3.483,00 €	16,53%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Rodgau-Dudenhofen	Datum: 15.10.2023 Zimmer: 3 Wohnfläche: 80,00 m² Angebotspreis: 249.000 € Wohnflächenpreis: 3.113 €/m²	Etage: 2. Obergeschoss Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: k.A. nicht vermietet inkl. 1 Garage
Etagenwohnung Rodgau-Dudenhofen	Datum: 15.10.2023 Zimmer: 3 Wohnfläche: 79,00 m² Angebotspreis: 189.000 € Wohnflächenpreis: 2.392 €/m²	Etage: 1. Obergeschoss Balkon Baujahr: 1967 Modernisierung: k.A. nicht vermietet
Etagenwohnung Rodgau-Dudenhofen	Datum: 15.10.2023 Zimmer: 2 Wohnfläche: 74,95 m² Angebotspreis: 229.000 € Wohnflächenpreis: 3.055 €/m²	Etage: Dachgeschoss Balkon Baujahr: 1981 Modernisierung: 2019 nicht vermietet inkl. 1 Außenstellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 für offene PKW- und Tiefgaragenstellplätze sowie Einzelgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	12.000,00 €	15.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	8.000,00 €	9.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2023; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 15.10.2023; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien September 2023; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 15.10.2023; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 15.10.2023; Immobilienscout24.de Datenabruf am 15.10.2023; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 15.10.2023; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2023; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 15.10.2023; 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 eine Eigentumswohnung mit 1 TG-Stellplatz. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert jedoch 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 des Landkreises Offenbach einen Bodenrichtwert in Höhe von 550 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Dudenhofen
Zone:	31
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	550 €/m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	200 m²

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 im Falle abweichender Grundstücksgrößen zwischen Richtwert- bzw. Bewertungsgrundstück ausschließlich Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke inklusive Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser und klassische Gewerbegrundstücke abgeleitet.

Der Bodenrichtwert wird deshalb als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.650,00 m²	x	550 €/m²	=	907.500 €
Miteigentumsanteil von 51,80 / 1.000 an Grundstück			=	47.009 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	-9 €
Bodenwert			rund	**47.000 €**

5.3 Ertragswertermittlung

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

5.3.1 Marktüblicher Mietansatz

Dadurch das keine Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis für das Bewertungsobjekt existieren, wird in dieser Bewertung von einem unvermieteten Zustand ausgegangen. Im Falle eines bestehenden Mietverhälntisses wäre das Gutachten gegebenenfalls anzupassen.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins rd. 10,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 859,40 €/m².

5.3.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Die üblicherweise beim Eigentümer verbleibenden Verwaltungskosten werden mit 411,00 € bzw. 3,99 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

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

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart werden die Instandhaltungskosten mit 13,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.160,19 € bzw. 11,25 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:
Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 206,26 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:
Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

5.3.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergemeinschaft aus insgesamt fünf separaten Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise ist.

Der Gutachterausschuss für Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten abgeleitet.

Dem Immobilienmarktbericht 2023 nach beträgt für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich ab 400 bis 599 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,80 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,80 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,20 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags mit rd. 2.478 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider.

5.3.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **10.313,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten					
Wohnen	1 WE	x	411 €/WE	=	411,00 €
					411,00 €
Instandhaltungskosten					
Wohnen	13,50 €/m²	x	85,94 m²	=	1.160,19 €
					1.160,19 €
Mietausfallwagnis					
Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	206,26 €
					206,26 €
Betriebskosten					
Vollumlage				=	0,00 €
					0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(17,24 % v. JRoE)	**-1.777,45 €**
Jahresreinertrag des Grundstücks		**8.535,55 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,20 %	von	47.000,00 €	=	-564,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	7.971,55 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 40 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,20 %
Barwertfaktor: 31,62

Ertragswert der baulichen Anlagen

7.971,55 €	x	31,62	=	252.060,41 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen		252.060,41 €
		252.060,41 €
Rundungsbetrag	(-0,02 %)	-60,41 €
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)		**252.000,00 €**
Sonderwerte		**0,00 €**
Ertragswert vor Sicherheitsabschlag		**252.000,00 €**
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung		-39.000,00 €
Ertragswert nach Sicherheitsabschlag		**213.000,00 €**
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0,00 €
Ertragswert		**213.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche ohne Sicherheitsabschlag	2.932 €/m²
Ertragswert/Wohnfläche	2.478 €/m²

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 (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rodgau	Rodgau
Gemarkung:	Dudenhofen	Dudenhofen
Jahrgang:	2021 bis 2023	04.09.2023
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1970 bis 2000	ca. 1990
Wohnfläche:	50 bis 150 m²	rd. 86 m²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	unvermietet	unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern. Die Vergleichskaufpreise stammen allesamt von Transaktionen innerhalb des Rodgauer Stadtteils Dudenhofen in der sich das Bewertungsobjekt befindet.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m²
1	Spessartring, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1978	2. OG	92,00 m²	2.391 €/m²
2	Spessartring, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1978	-	92,00 m²	2.717 €/m²
3	Im Großen Garten, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1995	EG	86,50 m²	2.971 €/m²
4	Hügelstraße, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1989	1. OG	55,50 m²	2.559 €/m²
5	Am Rückersgraben, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1998	1. OG	113,90 m²	3.336 €/m²
6	Olmützer Straße, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1995	1. OG	50,80 m²	3.344 €/m²
7	Niederwiesenring, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1992	-	120,00 m²	3.000 €/m²
8	Bleichstraße, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1972	1.OG	85,10 m²	3.347 €/m²
9	Am Flachsberg, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1972	1. OG	110,20 m²	2.741 €/m²
10	Koblenzer Weg, Rodgau-Dudenhofen	unvermietet	1994	1. OG	90,00 m²	3.189 €/m²
	Minimum				50,80 m²	2.391 €/m²
	Maximum				120,00 m²	3.347 €/m²
	Spannweite				69,20 m²	956 €/m²
	Durchschnitt				89,60 m²	2.960 €/m²
	Median				91,00 m²	2.986 €/m²

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen Jahren 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 Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2023 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 08/2023 - Index 2010 = 100)					
Jahr	**Quartal**	**Index**	**yoy in %**	**ø Index p.a.**	**yoy in %**
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6		
2023	2	193,0	-4,1		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der zehn zu Grunde gelegten Vergleichsobjekten werden in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m²
1	Spessartring, Rodgau-Dudenhofen	2.391 €/m²	09.07.21 1,03	470 €/m² 1,00	--- 1,00	2.463 €/m²
2	Spessartring, Rodgau-Dudenhofen	2.717 €/m²	20.07.21 1,03	470 €/m² 1,00	--- 1,00	2.799 €/m²
3	Im Großen Garten, Rodgau-Dudenhofen	2.971 €/m²	06.08.21 1,03	480 €/m² 1,00	--- 1,00	3.060 €/m²
4	Hügelstraße, Rodgau-Dudenhofen	2.559 €/m²	29.01.21 1,09	480 €/m² 1,00	W 0,90	2.510 €/m²
5	Am Rückersgraben, Rodgau-Dudenhofen	3.336 €/m²	02.06.21 1,05	440 €/m² 1,00	W 1,10	3.853 €/m²
6	Olmützer Straße, Rodgau-Dudenhofen	3.344 €/m²	25.11.21 0,97	470 €/m² 1,00	W 0,90	2.919 €/m²
7	Niederwiesenring, Rodgau-Dudenhofen	3.000 €/m²	28.12.21 0,97	480 €/m² 1,00	--- 1,10	3.201 €/m²
8	Bleichstraße, Rodgau-Dudenhofen	3.347 €/m²	29.06.22 0,96	575 €/m² 1,00	--- 1,00	3.213 €/m²
9	Am Flachsberg, Rodgau-Dudenhofen	2.741 €/m²	30.05.22 0,96	575 €/m² 1,00	--- 1,10	2.894 €/m²
10	Koblenzer Weg, Rodgau-Dudenhofen	3.189 €/m²	06.09.22 0,95	550 €/m² 1,00	--- 1,00	3.030 €/m²
	Minimum	2.391 €/m²				2.463 €/m²
	Maximum	3.347 €/m²				3.853 €/m²
	Spannweite	956 €				1.390 €/m²
	Median	2.986 €/m²				2.975 €/m²
	Standardabweichung	347 €				395 €/m²
	Standardabweichung	11,73%				13,19%
	Durchschnitt	2.960 €/m²				2.994 €/m²
	unterer Wert	2.613 €				2.599 €/m²
	oberer Wert	3.307 €				3.389 €/m²

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 2.994 €/m² zwischen 2.463 €/m² bis 3.853 €/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			2.994,00 €/m²
x 85,94 m² Wohnfläche			257.304,36 €
		rd.	257.000,00 €
Marktanpassung	0,0 %		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks			257.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung			-39.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag			218.000,00 €
Rundungsbetrag		(0,00 %)	0 €
Vergleichswert des Grundstücks		**rd.**	**218.000,00 €**

Vergleichswert/Wohnfläche ohne Sicherheitsabschlag	2.990 €/m²
Vergleichswert/Wohnfläche	2.537 €/m²

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf der letzten 3 Jahre betrug in Rodgau bei einem mittleren Baujahr von 1990 bzw. einer mittleren Wohnfläche von 79 m² 2.990 €.

Der Vergleichswert wird auf Basis der vorliegenden Informationen gegenüber dem Durchschnittspreis der vergangenen 3 Jahren mit 2.990 €/m² als durchschnittlich bzw. unter Berücksichtigung eines 15 % Sicherheitsabschlags mit 2.537 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt.

Vergleichswert des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 120

Auf Basis der veröffentlichten Marktdaten im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Südhessen wird der Vergleichswert des Sondereigentums an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. G 120 pauschal auf 9.000 € beurteilt.

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		257.000,00 €
Sicherheitsabschlag 15 % vom Verkehrswert		-38.550,00 €
	rd.	-39.000,00 €

7 Verkehrswert

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

7.1 Verkehrswert Sondereigentum D 18

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

Vergleichswert	218.000,00 €
Ertragswert	213.000,00 €
Verkehrswert per 04. September 2023	**218.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **zweihundertachtzehntausend Euro**

7.2 Verkehrswert Sondereigentum G 120

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

Vergleichswert	9.000,00 €
Verkehrswert per 04. September 2023	**9.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **neuntausend Euro**

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert Sondereigentum D 18

Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.537 €/m²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	2.478 €/m²
Verkehrswert/Wohnfläche	2.537 €/m²
Bodenwertanteil	21,6 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten - überdurchschnittliche Kaufkraft - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rodgau (Speckgürtel Frankfurt a.M.) - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit	- Bewertung ohne Innenbesichtigung - Lage entlang von Bahntrassen - negative Bevölkerungsprognose - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	**Risiken (Threats)**
- hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten	- gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klima-gesetzgebung (Modernisierungspflicht)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- **Mieter und/oder Pächter vorhanden?**
  Der Vermietungsstand ist unbekannt. Es existieren keine Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis. In dieser Bewertung wurde deshalb von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.
- **Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?**
  Die WEG Dekan-Schuster-Straße 37-35 hat einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
- **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**
  Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Gewerbebetrieb feststellbar. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.
- **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.
- **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.

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	1,20 %
Zinssatz Underrent	1,20 %
Tage pro Jahr	365

lfd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder-kündigungs-recht	frühestes Miet-vertrags-ende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder-kündigungs recht* in Jahren	Barwert-faktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	bereinigt um das Mietausfallwagnis von 2,0 %					Over-/Underrent (€)
1	**Einheit D 18**	Wohnen	DG	**85,94**	**L**	0,00	0,00	**0,00**	10,00	120,00	**10.312,80**						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	85,94	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	10.312,80
	Gesamt	**85,94**		**Gesamtsollertrag p.a.**	**0,00**	**Gesamtrohertrag p.a.**	**10.312,80**

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzerträge:	**0,00**

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung vom 14.12.1988 wurde der Bauakte entnommen und anhand des Aufteilungsplans der Wohnung D 18 vom 17.11.1988 plausibilisiert. Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit fand nicht statt.

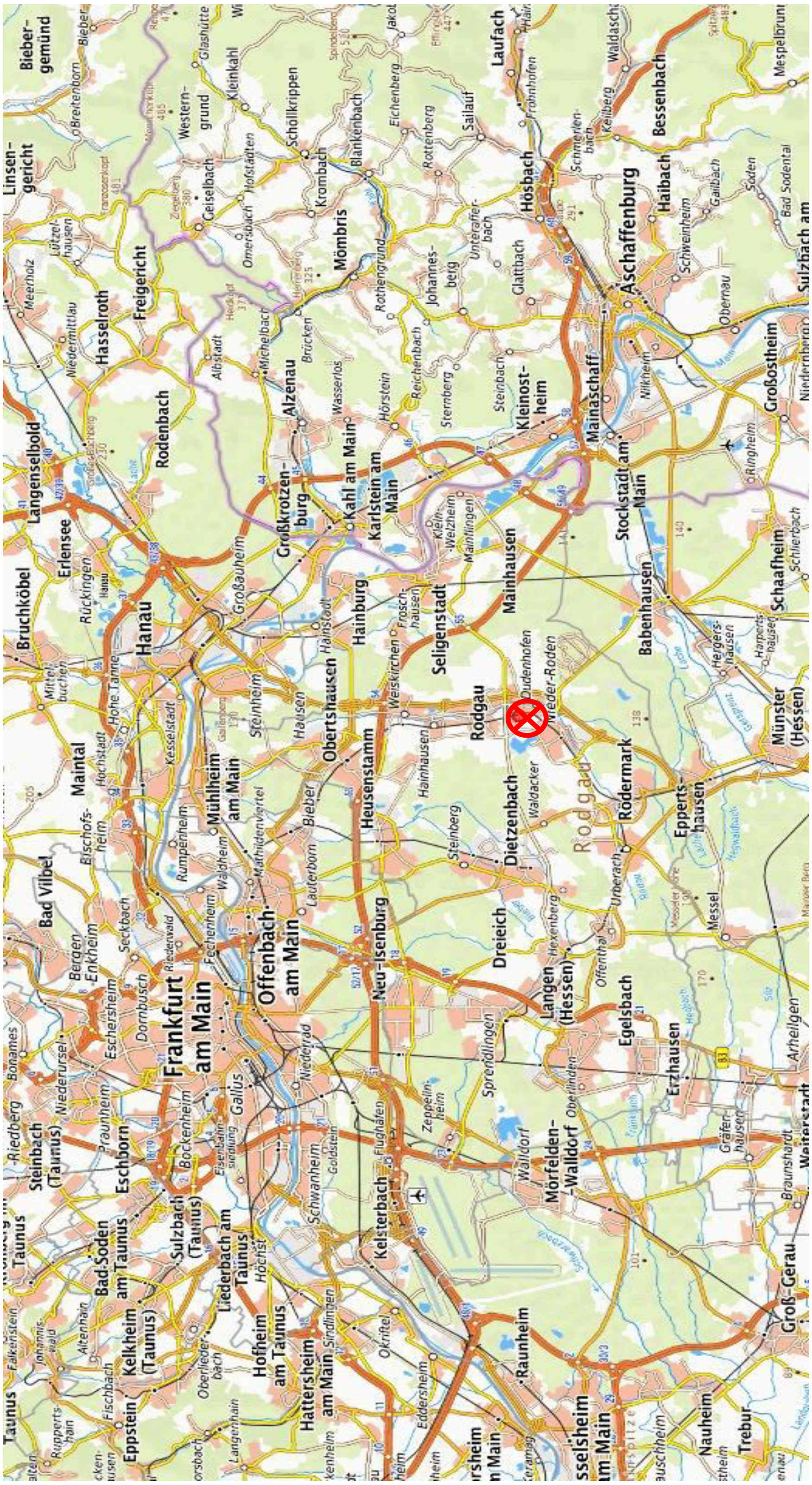
Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. D 18	Dachgeschoss	Wohnzimmer	26,00 m²
		Schlafzimmer	15,81 m²
		Schlafzimmer	14,81 m²
		Küche	7,85 m²
		Küchenflur	2,41 m²
		Bad	7,45 m²
		Flur	5,54 m²
		Gäste-WC	1,67 m²
		Balkon	4,40 m²
		Wohnfläche	**85,94 m²**

Nutzfläche

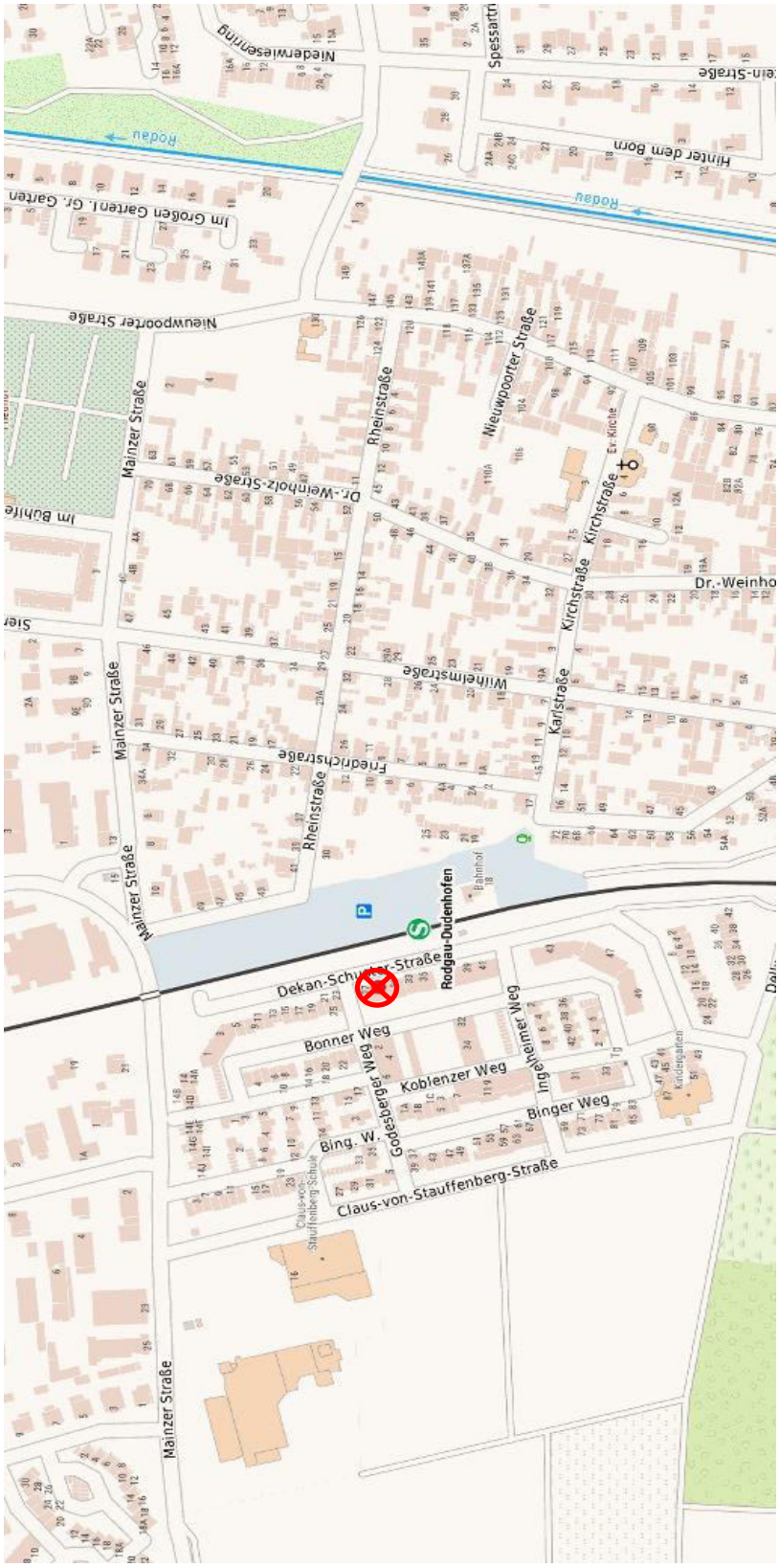
Den Bewertungsunterlagen nach besteht im Dachboden zusätzliche Nutzfläche. Dabei handelt es sich um keine Aufenthaltsräume. Die Nutzflächenberechnung vom 14.12.1988 wurde der Bauakte entnommen und anhand des Aufteilungsplans der Wohnung D 18 vom 17.11.1988 plausibilisiert. Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit fand nicht statt.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Nutzfläche
Wohnung Nr. D 18	Dachboden	Galerie	7,64 m²
		Dachraum	17,77 m²
		Nutzfläche	**25,41 m²**

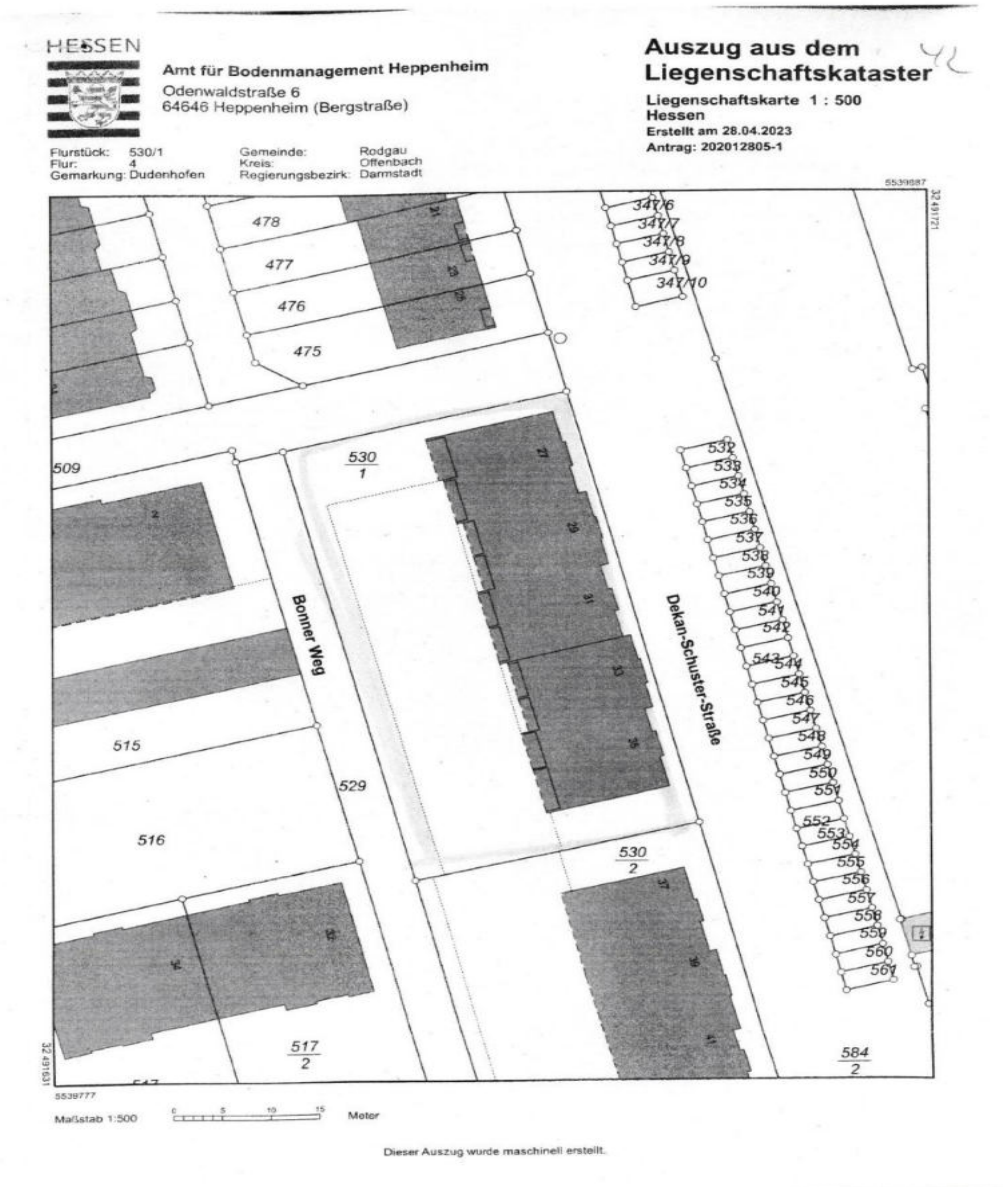
Übersichtsplan



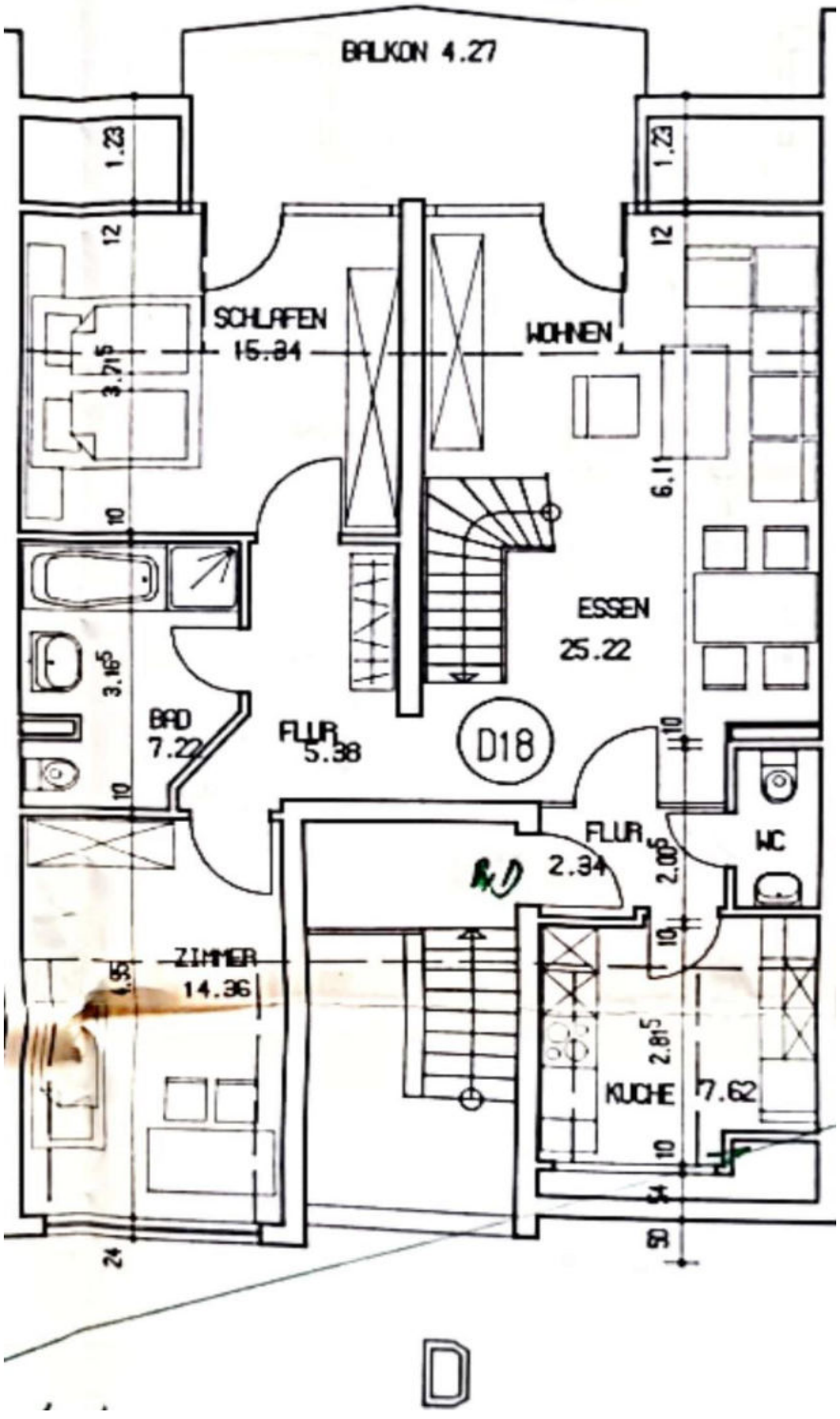
Stadtplan


Rodau
Rodau
Niederwiesenring
Hinter dem Born
Im Großen Garten
Nieuwpoorter Straße
Mainzer Straße
Rheinstraße
Nieuwpoorter Straße
Kirchstraße
Dr.-Weinholz-Straße
Wilhelmstraße
Karlstraße
Friedrichstraße
Rodgau-Dudenhofen
Dekan-Schuster-Straße
Bonner Weg
Koblenzer Weg
Binger Weg
Bing. W.
Godesberger Weg
Claus-von-Stauffenberg-Straße
Claus-von-Stauffenberg Schule
Kindergarten

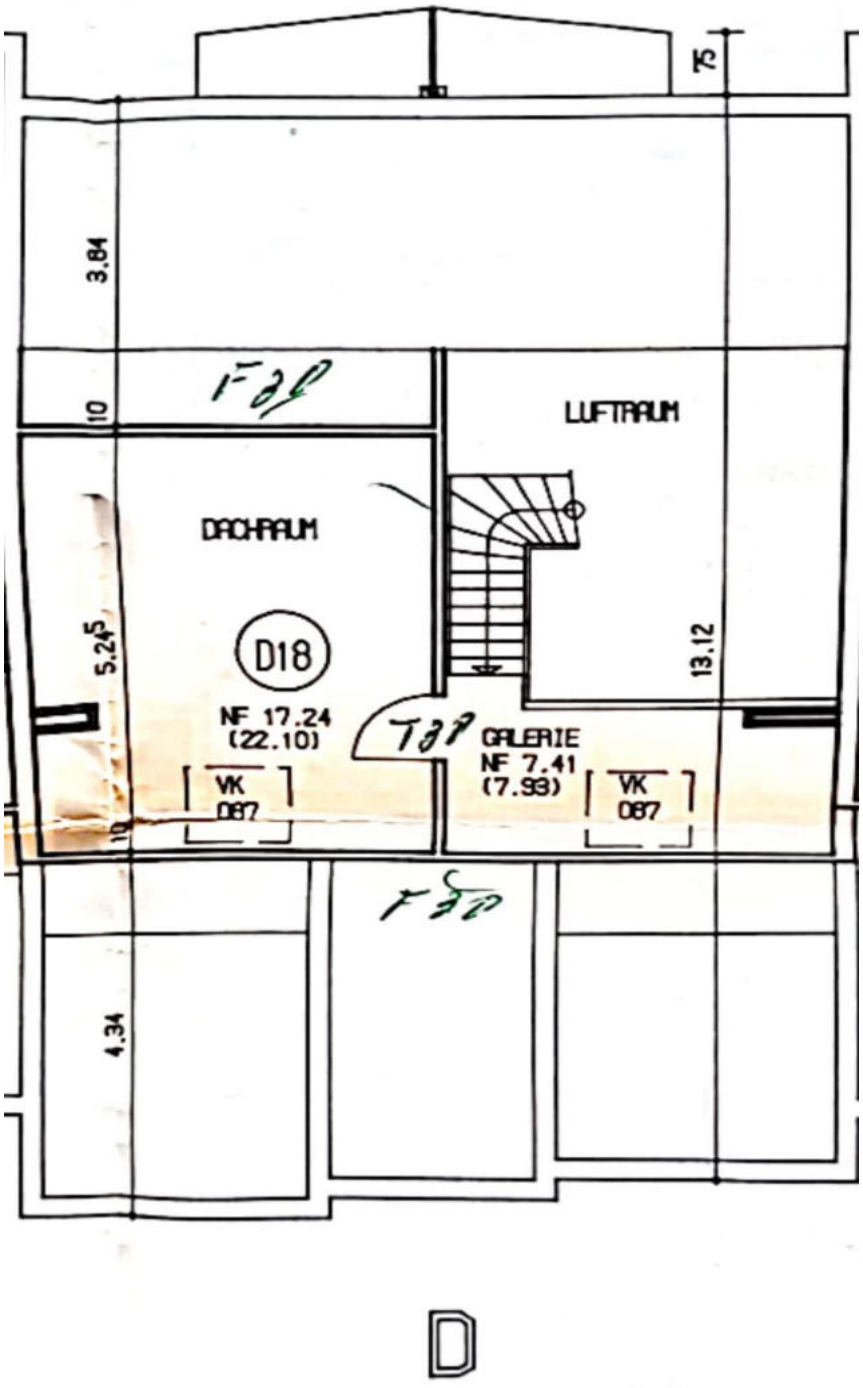
Flurkarte


HESSEN
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 28.04.2023
Antrag: 202012805-1
Flurstück: 530/1
Flur: 4
Gemarkung: Dudenhofen
Gemeinde: Rodgau
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt
478
477
476
475
509
530/1
Bonner Weg
Dekan-Schuster-Straße
515
529
516
530/2
517/2
584/2
Maßstab 1:500
Meter
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Grundriss


BALKON 4.27
1.23
1.23
12
12
SCHLAFEN
15.84
WOHNEN
3.71⁵
6.11
10
ESSEN
25.22
3.16⁵
BAD
7.22
FLUR
5.38
D18
10
11
FLUR
2.34
2.00⁵
WC
10
ZIMMER
14.36
1.95
2.81⁵
KUCHE
7.62
10
24
50
D

Grundriss


75
3.84
10
LUFTRAUM
DACHRAUM
D18
5.24
NF 17.24
(22.10)
GALERIE
NF 7.41
(7.93)
VK
087
VK
087
13.12
10
4.34
D

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 Bewerters ist bei einer Verwendung für diese Zwecke ausgeschlossen.