

**Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)**

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

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

## Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Teileigentum im 1. Obergeschoss im Gewerbestpark Raiffeisenstraße 2 63110 Rodgau
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	03.02.2026
<b>Ortsbesichtigung:</b>	29.01.2026 und 03.02.2026
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Seligenstadt
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 43 K 17/25
<b>Report-Nr.</b>	2026-01-29
<b>Erstelldatum:</b>	06.03.2026



**Verkehrswert 67.000,- €**

Gutachtausfertigungen: 3  
Ausfertigung: PDF - Datei  
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 33

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung .....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1.	Allgemeines .....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	14
3.3	Beschreibung Teileigentum / Sondereigentum .....	15
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben .....	17
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>18</b>
4.1	Allgemeine Kriterien.....	18
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
4.3	Ermittlung des Bodenwerts .....	19
4.3.1	Bodenrichtwert .....	19
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	20
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV .....	24
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Teileigentum) .....	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	26
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert) .....	27
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b> .....	<b>28</b>
5.1	Verkehrswert.....	29
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b> .....	<b>30</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Grundriss Teileigentum Nr. A 14 im 1.Obergeschoss .....	32
	<b>Anlage Fotos</b> .....	<b>33</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Teileigentum (Sondereigentum im 1. Obergeschoss; im Aufteilungsplan mit A 14 bezeichnete zzgl. rot umrandete Fläche)
Aktenzeichen	43 K 17/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63110 Rodgau, Raiffeisenstraße 2
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Teileigentumsgrundbuch von Dudenhofen, Blatt 4794
Gemarkung Dudenhofen	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 8, Flurstück 453/22
Miteigentumsanteil	14,451 / 1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. A 14
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an 2 Stellplätzen auf dem Grundstück mit A14 bezeichnet
Tag der Ortsbesichtigung	19.01.2026 Außenbesichtigung 03.02.2026 Innenbesichtigung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.02.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	7.883 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.	1988
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Nutzfläche ges. ca.	55 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete für gewerbliche Nutzung)	7,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. 35 € Stellplatzmiete pro P
Mietvertrag	Die Gewerbeeinheit ist gem. Angabe des Eigentümers beim Ortstermin vermietet; Mietvertragsdaten wurden nicht zur Verfügung gestellt. Der Mietansatz erfolgt bei fiktiver Vermietung als gewerblich genutzte Fläche.
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	4,6 %
Baulicher Zustand	Befriedigender baulicher Zustand (aktuell besteht Reparaturbedarf nach einem Wasserschaden in der Gewerbeeinheit)
Aktuelle Nutzung	Vermietet
Ergebnisse	
Ertragswert	67.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 4.000 €)	67.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Teileigentumsfläche im 1. Obergeschoss (Zugang über Spindeltrappe) in einem Gewerbepark in Rodgau Dudenhofen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt gut; in der Büroeinheit besteht Fertigstellungsbedarf nach einem Wasserschaden.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	19.01.2026 und 03.02.2026
Umfang der Besichtigung:	Außen- und Innenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beim Innenbesichtigungstermin: Der Eigentümer und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –,KI'- ohne Gewähr)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs- Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass das Grundstück gelistet ist und es sich um einen <b>Altstandort</b> . Begriffserläuterung gem. Informationsblatt des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <i>„Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in die Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.“</i>  Beurteilung: Für das Grundstück Flurstück 453/22, Raiffeisenstraße 2 in 63110 Rodgau wurde nach Altlastenanfrage eine Auskunft aus der Altflächendatei zugestellt. Da es sich um einen Gewerbebestandort/Gewerbepark handelt, sind die angemeldeten Gewerbeeinheiten sämtlich aufgeführt, die in der <i>Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei</i> enthalten sind. Die Altlastenauskunft wird mit Auftrags erledigung dem Gericht zugesendet. Ein Altlastenverdacht konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.  Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier

Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

**Beschreibungen:** Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

**Berechnungen:** Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und abglichteten Bauplänen (Baupläne/Aufteilungspläne) vorgenommen.

**Baubestand auf dem Grundstück:** Gewerbepark mit 4 Einzelgebäuden mit 2-geschossigen Büroeinheiten und eingeschossigen Hallen-/Werkstattflächen. Die bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheit befindet sich im Gebäudekomplex A 14 (von der Einfahrtsstraße aus rechts gelegen).

**Weitere Feststellungen:** Mieter konnten festgestellt werden (Name unbekannt). Eine WEG-Hausverwaltung ist vorhanden. Ein Gewerbebetrieb (Mieter) konnte festgestellt werden. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht bekannt. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde von der Hausverwaltung vorgelegt.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

**Bundesland:** Hessen  
**Kreis:** Landkreis Offenbach  
**Ort und Einwohnerzahl:** Rodgau rd. 46.700 Einwohner (alle Stadtteile), davon im Stadtteil Dudenhofen rd. 7.700 Einwohner.

Demographischer Wandel im Vergleich: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)  
 In Rodgau und im Landkreis ist seit 2011 ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.

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

Rodgau liegt im Südostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums und wurde im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen.

*Definition*

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

Rodgau liegt im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Die Stadtteile sind durch die S-Bahnteilstrecke Ober-Roden-Rodgau-Offenbach miteinander, sowie direkt mit dem Großraum Offenbach-Frankfurt, verbunden. Daneben besteht an den S-Bahn-Stationen über das Stadt- und Regionalbusnetz Anschluss zu den angrenzenden Städten und Gemeinden. Im Straßenverkehr besteht über die B 45 eine direkte Anbindung an die A 3 (Anschlussstelle Obertshausen, ca. 6 km).

Stadtporträt gem. Internetauftritt: Auszug

*Die Stadt Rodgau, mit rund 47.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Offenbach, ist aufgrund der Lage und exzellenten Verkehrsanbindung ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort im Großraum Frankfurt Rhein Main. In der Stadt besteht ein breites Angebot an Einrichtungen für Bildung, Kultur, Freizeit und Tagungsmöglichkeiten. Ein Drittel der städtischen Flächen besteht aus Wald. Aufgrund Lage und optimaler Rahmenbedingungen ist die Stadt als Wohnort attraktiv, die Stadtentwicklung wird deshalb weiterhin zügig vorangetrieben.*

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

- Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 31 km entfernt
- Bahnhof: Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 1200 m entfernt.
- Bus: Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in fußläufiger Entfernung.
- Autobahnauffahrt: Auf die A3 ca. 7 km entfernt
- Nahe gelegene Zentren: Hanau ca. 17 km  
Offenbach am Main ca. 19 km  
Frankfurt am Main ca. 26 km

Wirtschaftsstruktur

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

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Rodgau<sup>1</sup> im Vergleich

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

Arbeitsmarkt <sup>2</sup>

- Arbeitslosenquote
- Kreis Offenbach: 5,8 % (Stand Januar 2026)
- Arbeitslosenquote Hessen: 6,1 %
- Deutschland: 6,6 %

<sup>1</sup> Quelle: www.wegweiser-kommune.de

<sup>2</sup> Quelle: Agentur für Arbeit.

Kaufkraft<sup>3</sup>: (Index Deutschland = 100)

### Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2025		
	Rodgau	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	104,9	107,1	102,6
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	103,5	104,2	101,2
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	4.389,0	8.182,6	6.761,4
Zentralitätskennziffer	61,8	81,8	97,4

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

### Lagebeschreibung, Immissionen

Das Grundstück liegt im Ortsteil Dudenhofen in mittlerer Ortslage; die Bahnlinie (Rodgaubahn) tangiert das Grundstück im Westen). Immissionen durch den Betrieb im Gewerbepark mit unterschiedlichen Nutzungen, den Bahnverkehr und die Lage in der Metropolregion mit den typischen Immissionen durch den Flugverkehr im Rhein-Main-Wirtschaftsraum (An- und Abflugschneise Flughafen Frankfurt) sind feststellbar.

### Nachbarbebauung

Bahnanlagen und Gewerbebetriebe.

### Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV

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

### Nahversorgung / Infrastruktur

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

### Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen weiter moderat an. Einfamilienhäuser verteuerten sich im bundesweiten Durchschnitt zum zweiten Mal in Folge um +0,4 % gegenüber dem Vormonat, Eigentumswohnungen legten um +0,1 % zu. Im Jahresvergleich liegen die Hauspreise nun bei +3,3 % und damit erstmals seit längerem wieder über der Entwicklung der Eigentumswohnungen, die ein Plus von +2,2 % verzeichnen (Auszug Sprengnetter Januar Analyse vom 05.03.2026). Für gewerblich genutzte Teileigenumsflächen liegen wegen des geringen Transaktionsvolumens keine Auswertungen vor.

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

<sup>3</sup> Quelle: GfK Marktforschung | IHK Offenbach.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform, nach Süden und Osten im Verlauf der Raiffeisenstraße ist die Straße ausgerundet und unterquert hier im weiteren Verlauf die Bahngleise der Rodgaubahn (innerörtliche Querverbindung mit dem gegenüberliegenden Teil von Dudenhofen und dem Gebiet in dem der Gewerbepark liegt).  
Größe gesamt 7.883 m<sup>2</sup>.  
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 102,4 m \* 77 m

Topographische Grundstückslage: Eben

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig. Im Gewerbepark sind die Erschließungswege gepflastert.

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

Stellplätze: Im Gewerbepark sind den jeweiligen Eigentumseinheiten Stellplätze mit Sondernutzungsrechten zugeordnet. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind umliegend in begrenzter Anzahl vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise. Nach Westen wird das Grundstück durch einen Weg und Bahnlinie begrenzt. Nach Norden ein benachbartes Gewerbegrundstück; sonst grenzt das Grundstück an die Raiffeisenstraße; Einfriedung mit Gitterzaun.

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

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

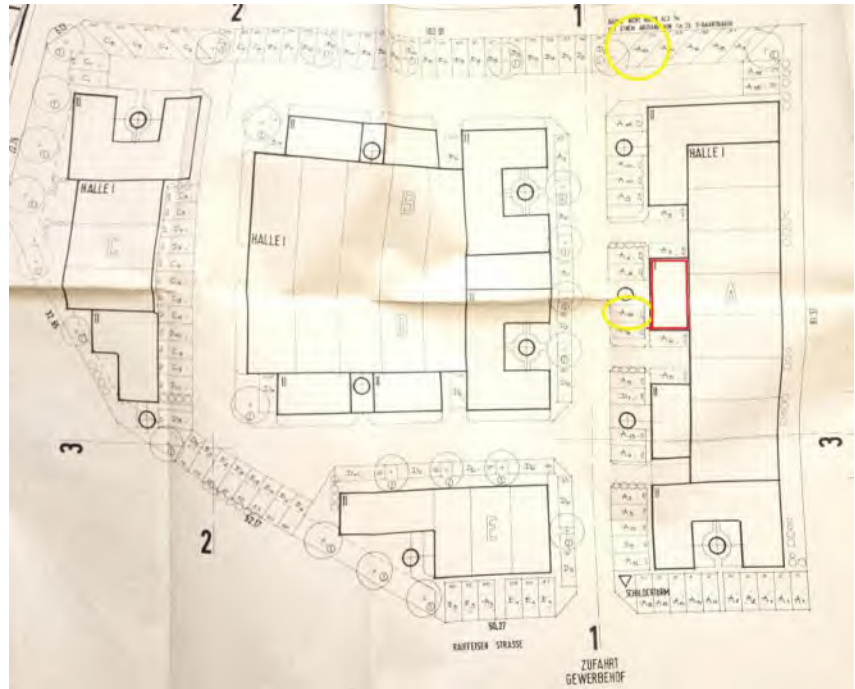
Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt  
Grundbuch von Dudenhofen, Teileigentumsgrundbuch  
Blatt 4794

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Miteigentumsanteil von 17,451 / 1.000 an Grundstück Gemarkung Dudenhofen, Flur 8, Flurstück 453/22, Gebäude- und Freifläche Raiffeisenstraße 2, Größe 7.883 m<sup>2</sup>

Verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen im Aufteilungsplan rot umrandet und mit A 14 bezeichnet.

Zugeordnetes Sondernutzungsrecht: Die im Freien gelegenen Stellplätze, die im Aufteilungsplan mit A 14 bezeichnet sind (siehe nachfolgender komprimierter Lageplan mit ca.-Darstellung der Lage – ein Stellplatz rechts vor der Zugangstreppe zur Büroeinheit (rot) und ein Stellplatz im Bereich der Westgrenze – gelb gekennzeichnet).



Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

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

Auszug aus der Teilungserklärung

14. 14,451/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen im 1. Obergeschoß des Hauses im Aufteilungsplan rot umrandet und mit A 14 bezeichnet. Mit diesem Miteigentumsanteil ist das Recht verbunden, die mit A 14 bezeichneten Pkw-Abstellplätze im Freien unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen.

## 2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

### Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gültiger Bebauungsplan, rechtsgültig seit dem 11.08.1967  
Gemarkung Dudenhofen

Name: D 6 Nördlich der Mainzer Straße - Bühlfeld

Auszug der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung: GE Gewerbegebiet

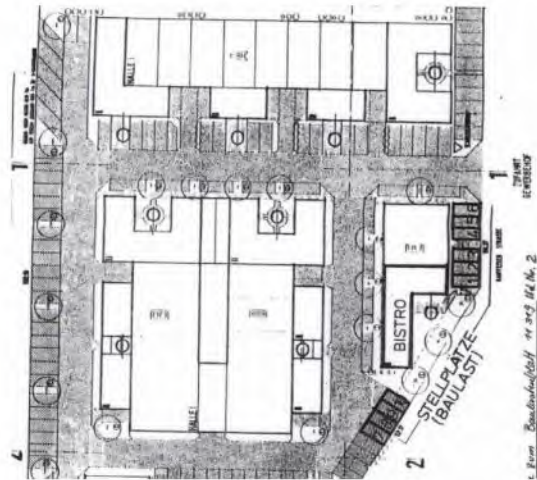
Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl) 0,8  
 GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2 zwingend  
 Offene Bauweise, 2 Vollgeschosse

Die Ausnutzung des Grundstücks ist gebietstypisch und im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen. Erweiterungen sind aufgrund des Bestand unwahrscheinlich (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Nachfolgend Auszüge aus dem Baulastenblatt

Baulastenverzeichnis von Rodgau		Baulastenblatt-Nr. 011319	
Grundstück	Raiffeisenstraße 2		
Gemarkung	Dudenhofen	Flur	8
		Flurstück	453/22

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
2.	Baulast zur Sicherung der Benutzung eines Grundstücksteils als Einstellplatz für Kfz (§67 (6) HBO a) Oberirdischer Einstellplatz : Der jeweilige Eigentümer des Grundstück verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Teilfläche (dargestellt in der beigefügten Skizze) für 10 Stellplätze für Kfz, einschließlich der ungehinderten Zufahrt für den Bistro zur Verfügung zu stellen	



Beurteilung: Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Baulast dient dazu, eine Bebauung (oder Nutzung) zu ermöglichen, die ohne Übernahme der Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich wäre.

Es handelt sich demnach um die Sicherung öffentlich-rechtlicher Belange für die Bebauung. Erst durch die Begründung der Baulast konnte eine Baugenehmigung für die geplante Nutzung eines Bistros auf dem Grundstück erteilt werden. Ein Wertnachteil ergibt sich durch die Baulast nicht oder lediglich im marginalen Umfang, da im Falle der Errichtung weiterer Gewerbeeinheiten, anstatt der Bistroeinheit, ebenfalls Stellplätze im Sondernutzungsrecht zuzuordnen gewesen wären.

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

**Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation**

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

### **Bauordnungsrecht**

#### Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der eingesehenen Teilungserklärung, die ebenfalls in identischer Form bei der Baubehörde vorliegt und auf deren Grundlage u.a. eine Baugenehmigung erteilt wurde, unterstellt.

Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass ein Eigentümer im Gewerbepark darauf hingewiesen hätte, dass bei gewerblicher Nutzung eine Spindeltreppe nicht als erster Fluchtweg zulässig sei. Dies werde aktuell von der Hausverwaltung geprüft. Für dieses Gutachten wird von baurechtlich zulässigen baulichen Anlagen ausgegangen, wie sie für das Bewertungsobjekt gemäß Einsicht der Teilungserklärung eingesehen werden konnte.

## **2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**

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

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

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

## **3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1. Allgemeines**

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

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

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

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

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

**Gebäude:** Gewerbepark mit 4 Gebäuden (Gebäude A mit 15 Teileigentumseinheiten TEG | Gebäude B mit 12 TEG | Gebäude C mit 9 TEG | Gebäude D mit 11 TEG).

Gebäude A im Bürobereich zweigeschossig ausgebaut, ohne Keller. Massive Bauweise.

**Baujahr/Restnutzungsdauer:** Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:  
Ursprüngliches Baujahr, ca.: 1988  
Bemessene Restnutzungsdauer: 22 Jahre  
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Maßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung wie Fassadenanstrich, Austausch der Fenster, Dachsanierung.

### 3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

**Konstruktionsart:** Massive Bauweise

**Fundamente:** Massiv

**Umfassungswände, Fassade:** Außenwände 25 cm stark, verputzt und hell angestrichen.

**Innenwände:** Leichte Trennwände (Gipskartonwände).

**Kamin:** Ohne.

**Besondere Konstruktionsart:** Die Büroeinheiten im 2. Obergeschoss werden über den Büros vorgelagerte überdachte Spindeltreppen erschlossen (verzinkte Stahlkonstruktion mit Glasvordach).

**Besondere Bauteile:** Zugangskonstruktion (siehe Beschreibung zuvor).

**Dachform- und Eindeckung:** Flachdach; wahrscheinlich mit Bitumenabdichtung. Anmerkung: Das Dach über der Büroeinheit A14 wurde 2017 saniert.

**Geschossdecken:** Massiv.

**Anzahl der Nutzungseinheiten:** Im Gewerbepark gem. Teilungserklärung insgesamt 47 Teileigentumseinheiten.

**Zufahrt, Eingang:** Der Grundstückszugang und die Zufahrt erfolgen von Osten von der Raiffeisenstraße über einen gepflasterten Zufahrtsweg. Das Grundstück ist mit einer zweiflügeligen Hoforanlage aus Metall eingefriedet. Der Zugang zur Büroeinheit erfolgt über eine Spindeltreppe aus Metall und ein Stegpodest aus Gitterrosttafeln, der mit einem Glasdach überdacht ist.

Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster, im Bereich der Erker als Fensterbänder (dreieckig gestaltet).
Treppen Geschosstreppen:	Spindeltreppe aus verzinktem Metall mit Gitterroststufen und Podest, überdacht. Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypischer Zustand mit unbefriedigenden Wärmeschutzzeigenschaften. Schallschutz befriedigend.
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Installationsleitungen der Versorgung mit Wasser, Strom und Gas und Entsorgungsleitungen (Abwasser), Außenbeleuchtung. Müllpresse, Mülltonnenstandplatz.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Hofraum, Zufahrt, Vorgarten/Außenanlage mit wenig Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.
Stellplätze:	110 PKW-Stellplätze im Freien auf dem Grundstück. Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum wurden 2 Stellplätze (A14) mit Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Von außen keine festgestellt. In der bewertungsgegenständlichen Teileigentumseinheit war ein Wasserschaden feststellbar. Leichte Trennwände sind wieder sachgemäß herzustellen, Wände zu spachteln, tapetieren und anstreichen, Bodenbelag wiederherstellen; Nasszelle wieder ordnungsgemäß herstellen.
Beurteilung:	Nach Beseitigung der Mängel handelt es sich um eine Standard Büroeinheit.
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte sind zugeordnet (hier 2 Stellplätze im Freien).
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 14,451/1.000 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden.	
WEG-Hausverwaltung:	Bekannt.
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß Angabe wird eine Instandhaltungsrücklage ordnungsgemäß angespart.  Weitere Angaben der Hausverwaltung: Beim Bewertungsobjekt bestehen Rückstände bei Hausgeldzahlungen. Das Hausgeld betrage für das Bewertungsobjekt aktuell rd. 250 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklage.  Angaben gem. Beschlussammlung (Auszug, u.a.):  23.06.2025 ,Die Eigentümer beschließen, auf Grundlage der vorliegenden Einschätzungen zur baurechtlichen und funktionalen Zulässigkeit von Spindeltreppen als erster Flucht- und Rettungsweg, dass durch den Verwalter eine Lösung zur Umsetzung angefragt werden soll.' Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht.

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

Hauseinfriedung, Grundstückszugang: Offener Grundstücks- (Tor offenstehend) und Hauszugang über einen gepflasterten Erschließungsweg von der Straße. Sonst Gitterzauneinfriedung.

Besondere Bauteile: Keine

Garten: Wenig Grünfläche mit Hecken, einzelner Baumbestand (einfache Grünanlage).

Versorgungsanschlüsse: Gas, Wasser, Strom, Medienanschlüsse.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Stellplätze: 110 PKW-Stellplätze im Freien.

Beurteilung: Insgesamt einfache, gepflegte Außenanlagen.

**3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit**

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

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis) vom 16.10.2023 gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vorgelegt. Das Gebäude wird auf der Grundlage eines Verbrauchsausweises der Energieeffizienzklasse F-G (Endenergiebedarf 218 kWh/m<sup>2</sup> p.a.) zugeordnet. Der Ausweis ist bis 02/2028 gültig.

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Aufgrund der baujahrestypischen Bauart sind die berechneten Verbrauchswerte ungünstig und als hoch einzustufen.

<b>Gebäudeeigenschaften</b>	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier: Mehrere Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen (ungünstig).
Energetische Verbesserungen:	Fenstererneuerung 2022/2023.
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

**Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d**

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

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

### 3.3 Beschreibung Teileigentum / Sondereigentum

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage des Teileigentums:	Lage im Haus A. Von der Einfahrt aus gesehen, der dritte Bürobau auf der rechten Seite. Lage im ersten Obergeschoss.
Nutzfläche und Raumaufteilung:	ca. 55 m <sup>2</sup>   Aufteilung: Eingangsflur, 2 Zimmer, jeweils mit Nasszellenausbau. Im linken Zimmer mit Kochzeile und angegliedertem WC-Raum mit Stand WC und Waschbecken. Im Zimmer rechts vom Eingangsflur ebenfalls eine angegliederte Nasszelle in der zusätzliche eine Dusche ausgebaut wurde. Hier war in der Vergangenheit der Wasserschaden feststellbar. Die Trockenbauwände sind noch offen, der Nasszellbereich wurde zum Teil rückgebaut (aktuell nicht nutzbar).
Grundrissgestaltung:	Die kleine Einheit wurde nachträglich weiter in zwei Einzelzimmer, jeweils mit Nasszelle unterteilt.
Besonnung/Belichtung:	Bei den Zimmern ausreichend; Fenster mit Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen. Die Nasszellen (WC-Raum, Duschbad, jeweils innenliegend, ohne Fenster).
Sondernutzungsrechte:	Dem Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen im Freien zugeordnet, die im Aufteilungsplan mit A14 gekennzeichnet und mit Nr. 21 und Nr. 34 nummeriert sind.

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen im Sondereigentum

Fußböden:	Holzwerkstoffparket/Laminat, Teppichboden, Fliesen in den Nasszellen (es besteht Reparatur-/Fertigstellungsbedarf).
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und Trockenputz (GK) und mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Sanitärräume gefliest (es besteht Reparatur-/Fertigstellungsbedarf).
Türen:	Eingangstüre als weiße Aluminium verstärkte Kunststoffrahmentüre mit Glasfüllung und Stoßgriff. Innentüren: Weiße, melaminbeschichtete Holzwerkstofftüren mit Stahlzargen.
Heizung:	Gastherme (Aufstellort im Eingangsflur der Teileigentumseinheit mit eigenem Gasanschluss und Gaszähler). Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer (im rechten Duschbad). Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Sanitäre Installation:	1 WC-Raum mit Handwaschbecken (innenliegend, zwangsbelüftet) und 1 Duschbad (aktuell wegen eines behobenen Wasserschadens noch nicht funktionsfähig, da Ausbauarbeiten noch fertigzustellen sind – Duschbad mit WC, Waschbecken und Dusche). Sanitäre Standardausstattung. Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.
Elektrische Installation:	Baujahresgemäße Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen, Klingel, Medienanschlüsse.
Sonstige techn. Anlagen:	Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: U.a. FTTC (Fibre to the Curb) ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet). Gemäß Angabe der Hausverwaltung werde aktuell eine komplette Inhouse-Verkabelung angestrebt, Angebote eingeholt und der Eigentümergemeinschaft zum Beschluss vorgelegt.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Klimagerät.
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum <sup>4</sup> :	Reparaturbedarf nach einem Wasserschaden (siehe nachfolgendes Bild):



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

Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung und Zustand:	Aktuell reparaturbedürftiger Ausbauzustand. Nach Fertigstellung ist von einem überwiegend durchschnittlichen Bauzustand (mittlere Standardausstattung) auszugehen.

### **3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben**

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Teileigentumsfläche im ersten Obergeschoss in einem Gewerbepark in Rodgau, Ortsteil Dudenhofen. Die Lageeigenschaften in der Metropolregion und in der Ortslage nahe dem S-Bahnhof ist gut, der bauliche Zustand insgesamt befriedigend. Der Gewerbepark wird ordnungsgemäß verwaltet und Instand gehalten. Struktureller Leerstand konnte im Gewerbepark nicht festgestellt werden.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Nutzung als Büro oder Praxisfläche für gewerbliche Nutzungen oder Freiberufler (Ing.-Büro o. Ä. - Arbeitsschutzrechtliche Belange oder Brandschutzauflagen, wurden nicht überprüft).

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Allgemeine Kriterien

#### § 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

#### Kriterien zur Verfahrenswahl

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

**4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Wohnungs- und Teileigentumsflächen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Nutzfläche gehandelt. Die Kaufpreise pro Quadratmeter Nutzfläche schwanken hier jedoch meist sehr breit, da bei Verkäufen die gesamte Nutzfläche angegeben werden (Lagerflächen im Keller, Büro-, Praxisflächen usw.) und bei einer Nachbewertung durch den Gutachterausschuss hier keine Differenzierungen in Bezug auf die Wertigkeit der Einzelflächen vorgenommen werden kann. Es ist feststellbar, dass weder der zuständige Gutachterausschuss für Südhessen, noch die Städte Frankfurt und Offenbach diesbezügliche Auswertungen im Immobilienmarktbericht vorgenommen/veröffentlicht haben. Lediglich der Gutachterausschuss Frankfurt (nicht vergleichbarer Immobilienmarkt) nennt eine Bandbreite von Verkäufen für Teileigentumsflächen im Immobilienmarktbericht 2025 bei Verkäufen von 490 €/m² bis 9.370 €/m² (hierin enthalten sind alle Teileigentumsflächen von innerstädtischen Läden bis Lagerflächen). Eine Differenzierung ist hier nicht möglich.

Auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde wegen dieser hohen Bandbreiten verzichtet und auch weil erfahrungsgemäß eine geeignete Anzahl (mindestens 7, ca.) an Vergleichspreisen in vergleichbaren Auswertungszeiträumen für eine statistische Auswertung meist nicht vorliegt.

Als vorrangiges Wertermittlungsverfahren wird deshalb das Ertragswertverfahren angewendet.

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

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

**4.3 Ermittlung des Bodenwerts**

**4.3.1 Bodenrichtwert**

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 185,00 €/m².

**Beschreibung der Bodenrichtwertzone**

Das Flurstück in **Dudenhofen, Raiffeisenstraße 2** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Dudenhofen
Zonaler Bodenrichtwert:	185 €/m²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7310037
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

**Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone**

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche

**Beurteilung des Bodenrichtwerts**

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

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die (überwiegende) Nutzungsart ‚Gewerbe‘ anwendbar.

**Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks**

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 7.883 m<sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung**

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück in der Bodenrichtwertzone mit vergleichbaren Lageeigenschaften. Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße oder Grundstücksausnutzung konnte nicht festgestellt werden, sodass es keiner Anpassung bedarf.

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: rd. 1,0

**Bodenwertermittlung**

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
453/22	Gebäude- und Freifläche, Raiffeisenstraße 2	185 €/m <sup>2</sup>	1,0	7.883 m <sup>2</sup>	1.458.355,- €
Summe	Anteilig 14,451 / 1.000 rd.				<b>21.000 €</b>

**4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren**

**Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

**Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 60 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 22 Jahre.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

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

**BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

BoG Baumängel und –schäden, Reparaturbedarf nach Wasserschaden unter Berücksichtigung von Mietausfall/Mietminderung psch. 4.000,- €

BoG Besondere Bauteile: In der Teileigentumseinheit ist ein Klimagerät installiert: Zuschlag Zeitwert psch. 1.000,- €

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

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

### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

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

### **Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbare Nutzflächen in vergleichbaren Lagen im mittleren Bereich bei 5 – 8 € pro Quadratmeter Nutzfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Belichtungsverhältnisse, Lage im Kellergeschoss) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2023) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für Büroflächen in Rodgau mit 6-13 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht. Die angepasste Vergleichsmiete, angepasst an den Wertermittlungsstichtag wird mit 7,50 € bemessen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grund-

lage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet. Der Mietwert wurde auch unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsmerkmale abgeleitet.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für gewerbliche Nutzungen (Büro) 4,6 % (Standardabweichung +/- 2,0).

Unter Berücksichtigung der weiteren gewerblichen Nutzungen (Werkstätten) auf dem Grundstück (Zuschlag LZ) und der weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe der Teileigentumseinheit (Abschlag LZ) wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,6 % bemessen (zu- und Abschläge gleichen sich aus).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 4,6 %

#### 4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

##### § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

##### § 25 Vergleichspreise

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

##### § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

#### 4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Teileigentum)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht für Südhessen keine Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV für Teileigentumsflächen veröffentlicht, ebenso nicht vom Gutachterausschuss der Stadt Offenbach.

Der Gutachterausschuss für die Stadt Frankfurt veröffentlichte im Immobilienmarktbericht 2025 für Teileigentumsflächen wie folgt:

##### 3.7.6.2 Büros, Gastronomie, Praxen, Läden, gewerbliche Nutzungen

(geeignete Kaufverträge, 90% Stichprobe, Daten 2022-2024)

Da die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Nutzfläche stark schwanken, können statistische Mittelwerte nur eingeschränkt auf den Einzelfall angewendet werden. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu Schwierigkeiten führt:

Wie groß ist die reine Verkaufsfläche im Erdgeschoss?

Wie groß ist die Lagerfläche im Erdgeschoss?

Wie groß ist die Lagerfläche im Untergeschoss?

Sollten keine geeigneten Vergleichspreise von Teileigentum vorliegen, so wird das Ertragswertverfahren empfohlen. Da Teileigentum als Eigentumsform zumeist nicht so nachgefragt wird wie Grundeigentum, ist der veröffentlichte gewerbliche Liegenschaftszinssatz für Grundeigentum entsprechend anzupassen.

**Fazit: Da keine Vergleichsfaktoren vorliegen wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Wertermittlungsverfahren durchgeführt.**

#### 4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

##### § 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

##### § 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

##### § 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

#### 4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Nutzfläche, rd. m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
TEG Nr. 14	55	7,50	412,50	4.950,00 €
2 Stellplätze	2 St.	35,- €/Monat	70,00	840,00 €
<b>Summe</b>				<b>5.790,00 €</b>
<b>Rohertrag</b>	31 (2) ImmoWertV			<b>5.790,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	3 % vom Rohertrag rd.	174 €	
	Mietausfallwagnis	4 % vom Rohertrag rd.	232 €	
	Instandhaltung	14 €/m <sup>2</sup> NF + 32 € St.pl.	802 €	
	<b>Gesamt</b>		-	<b>1.208,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>4.582,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 4,6 % von		21.000 €	-	966 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>3.616,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	22 Jahren Restnutzungsdauer		x	13,66
ImmoWertV	4,6 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	<b>49.395 €</b>
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	<b>21.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>70.395 €</b>
<b>Marktanpassung</b>	§ 7 (2) ImmoWertV		x	<b>1,00</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>70.395 €</b>
	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV			
	Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf		-	4.000 €
	Klimagerät		+	1.000 €
<b>Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>67.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnis: Ertragswert 67.000,- €

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine gewerblich zu nutzende Teileigentumsfläche im ersten Obergeschoss in einem Gewerbepark. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Ertragswertverfahren Hauptgewicht, da gewerblich genutzte Objekte in der Regel auf der Grundlage zu generierender Erträge gehandelt werden; es handelt sich damit um ein Renditeobjekt.

Die Datenlage stand in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im Wertermittlungsverfahren (Liegenschaftszinssatz und Miete) berücksichtigt.

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

**Der Verkehrswert wird somit bemessen mit 67.000,- €.**

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 1.218 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche**

## 5.1 Verkehrswert

Grundbuch:

Amtsgericht Seligenstadt  
Grundbuch von Dudenhofen, Teileigentumsgrundbuch  
Blatt 4794

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1  
Miteigentumsanteil von 14,541/1.000 an dem Grundstück Gemarkung  
Dudenhofen, Flur 8, Flurstück 453/22, Hof- und Gebäudefläche Raiffei-  
senstraße 2, Größe 7.883 m<sup>2</sup>  
Verbunden mit dem Sondereigentum an den Büroräumen im Auftei-  
lungsplan mit Nr. A 14 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an  
den Stellplätzen A 14 (Nrn. 21 und 34).

Der Verkehrswert des 14,541/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Gewerbepark bebauten Grundstück in 63110 Rodgau, Raiffeisenstraße 2, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. A 14 zzgl. Sondernutzungsrecht an 2 Stellplätzen im Freien, wurde zum Stichtag 03.02.2026 ermittelt mit rd.

**67.000,- €**

in Worten: Siebenundsechzigtausend Euro

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



Altheim, den 06.03.2026

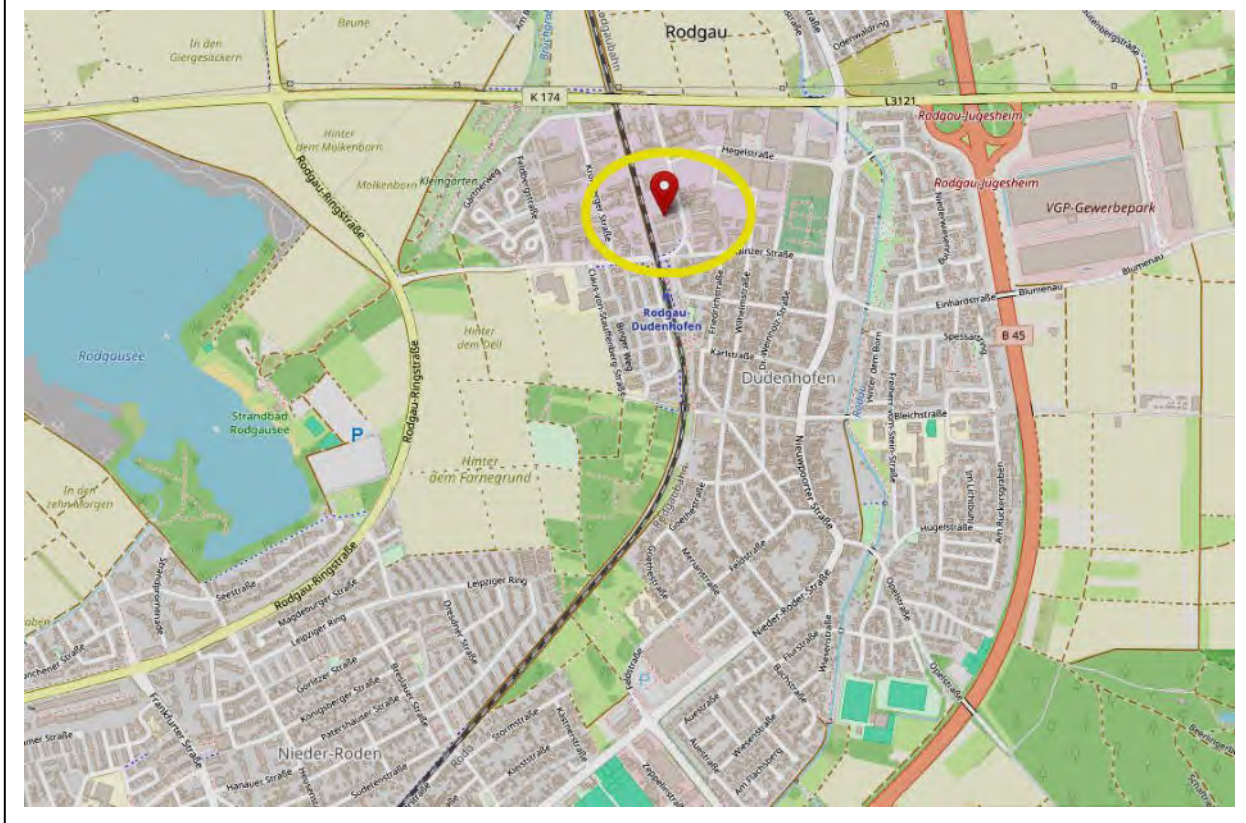
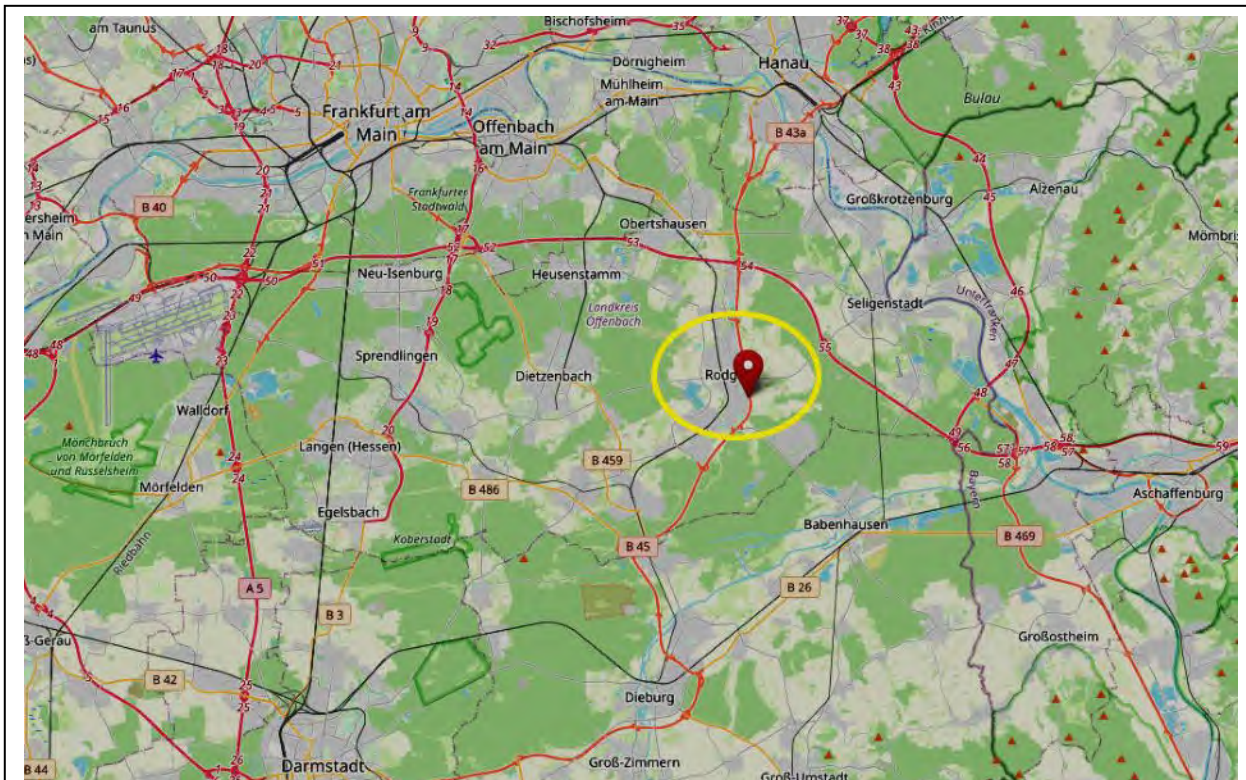
Dipl. Ing. Carlo Gross

### HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

### 6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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

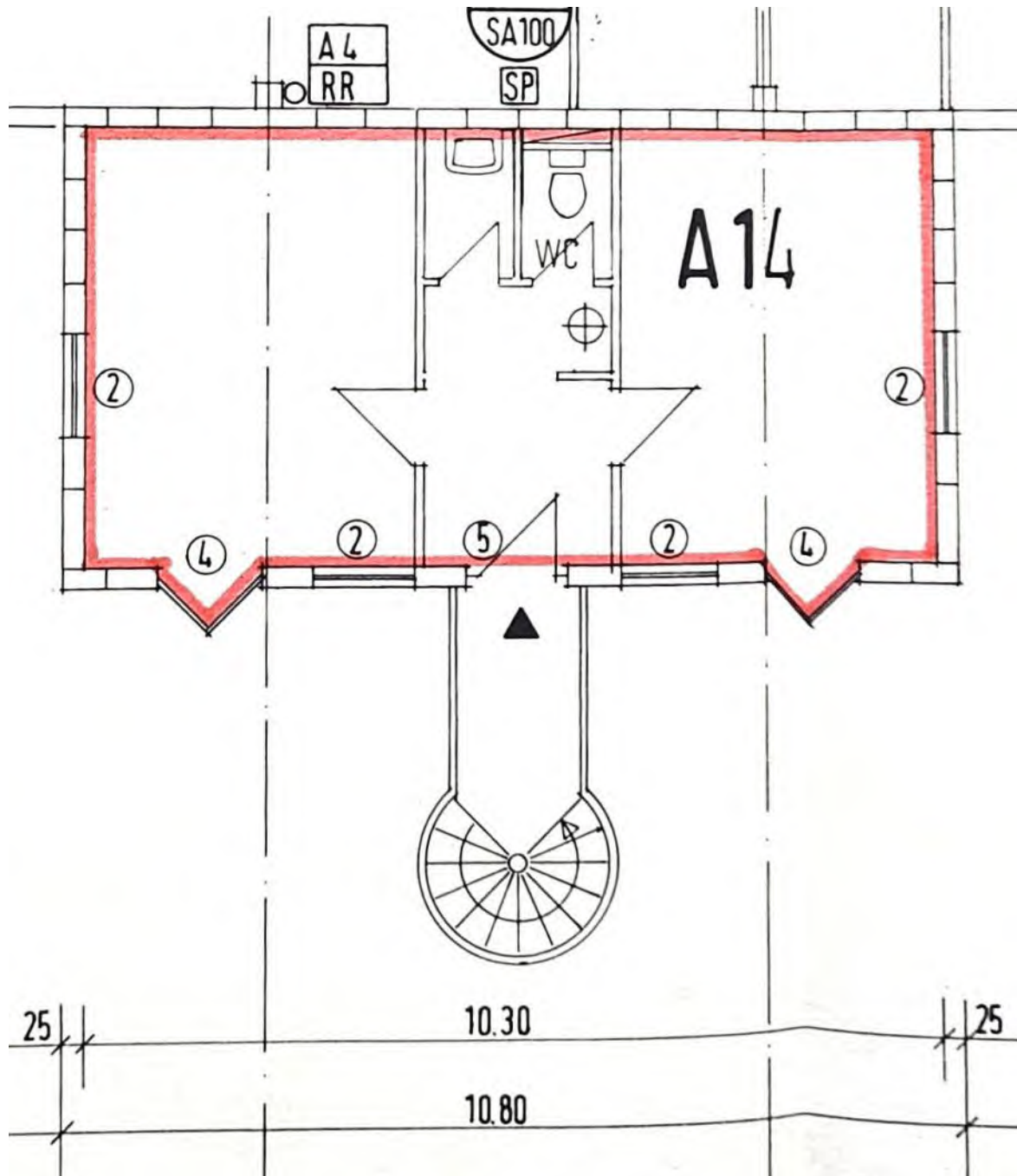


Amtsgericht Seligenstadt AZ 43 K 17/25  
Adresse Bewertungsobjekt: Raiffeisenstraße 2, 63110 Rodgau



## 6.2 Grundriss Teileigentum Nr. A 14 im 1.Obergeschoss

Nachfolgend abgelichteter Teilungsplan mit der rot umrandeten Sondernutzungsfläche A 14.



Anmerkung: Die Bürofläche ist etwas abweichend aufgeteilt und zwar wurde beidseitig, für jeden Büroraum eine Nasszelle (WC, Waschbecken) eingebaut, im rechten Teil zusätzlich mit einer Dusche. In der näheren Vergangenheit kam es zu einem Wasserschaden. Die in Trockenbauqualität erstellten leichten Ständerwände (Innenwände) wurden zum Teil demontiert, der Bodenbelag aufgenommen, um den Wasserschaden zu orten und zu beheben. Es besteht Fertigstellungsbedarf. Der Wasserschaden sei beseitigt. Ausbaurbeiten sind noch fertigzustellen.

Größe der Teileigentumseinheit ca. 5,15 m x 10,80 m = rd. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Anlage Fotos**

Foto 1

Ansicht v



Foto 2

Ansicht Südwest



Anschläge: 63 Tsd.