

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Seligenstadt**

**Auftrag:** Verkehrswertgutachten  
**Objektart:** Eigentumswohnung  
mit Garage und Stellplatz  
**Anschrift:** Eisenbahnstr. 30  
SE Nr. 4 im 1. OG u. DG  
SE Nr. 4 im UG  
Garage Nr. 2  
Stellplatz Nr. 2  
D-63110 Rodgau



**Qualitätsstichtag:** 18. Dezember 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 18. Dezember 2024

**besichtigt durch:** Herr Ronny Kazyska **am:** 18.12.2024

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 18.12.2024

Vergleichswert 484.000 €

Ertragswert 477.000 €

---

**Verkehrswert (Marktwert)** 484.000 €  
**i.S.d. § 194 BauGB**

---

Frankfurt am Main, den 02.01.2025



Zertifizierter Immobilien-Experte HypZert für Immobilienrechtliche Dienste HypZert F

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

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

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
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 27/24 mit Datum 02.12.2024
- Grundbuchauszug Blatt 7274 vom 16.10.2024 des Grundbuchs von Jügesheim / Amtsgericht Seligenstadt (Wohnungsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 18.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.11.2024

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

- Baugenehmigung Nummer 12/121/67 über einen Wohnhausumbau und Erweiterung einer Garage vom 03.08.1967
- Baugenehmigung Nummer 611-12/048/72-le/kö einen Wohnhausumbau und Fassadenänderung vom 29.05.1972
- Baugenehmigung Nummer 611-11/326/84/un über einen Wohnhausumbau, Büros im Erdgeschoss und die Herstellung von PKW-Stellplätze vom 10.10.1984
- Baugenehmigung Nummer 63-05576-97-41 über die Errichtung von einem Anbau eines Büro- und Wohnhauses, einen Büroumbau sowie die Herstellung von PKW-Stellplätzen vom 22.10.1998
- Grundrisse Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss vom 04.12.1997
- Baubeschreibungen vom 07.07.1967, 05.04.1972, 21.05.1984 und 04.12.1997
- Wohnflächenberechnung vom 04.12.1997
- Teilungserklärung inklusive Aufteilungsplan vom 27.12.1999
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 28.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.12.2024

## Übersicht

## Verkehrswertgutachten

### Eigentumswohnung mit Garage und Stellplatz

Stichtag: 18.12.2024

Ursprungsbaujahr ca.	1920er Jahre
Baujahr (wirtschaftlich)	1989
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	35

Grundstücksgröße ca. 1.112 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 157,76 m<sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	472.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000 €
Außenstellplatz pauschal	5.000 €
Garage pauschal	10.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	484.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.068 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	19.831 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	3.294 € 16,61 %
Reinertrag p.a.	16.537 €
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	480.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-3.000 €
Ertragswert	477.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.024 €/m <sup>2</sup>

### Verkehrswert

**484.000 €**

### Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,01
Verkehrswert/Wohnfläche	3.068 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	37,00 %

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 02.12.2024 mit dem Aktenzeichen 43 K 27/24 für das Amtsgericht Seligenstadt als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit Garage und Stellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 18.12.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 18.12.2024 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts besichtigt. Als Qualitätsstichtag wurde der 18.12.2024 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 18.12.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 18.12.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████  
- Ronny Kazyska

Eigentümer  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 16.10.2024 (letzte Änderung vom 16.10.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Seligenstadt  
**Grundbuch von:** Jügesheim  
**Blatt:** 7274

Wohnungsgrundbuch

248 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Jügesheim	4	221	Gebäude- und Freifläche, Eisenbahnstraße 30	1.112 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					1.112 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 4 des Aufteilungsplanes; Gebrauchsregelung ist getroffen;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 7271 bis 7275). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung sämtlicher anderer Eigentümer.

Ausnahme:

Veräußerung an Angehörige im Sinne des § 8 des 2. Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung,

durch Insolvenzverwalter,

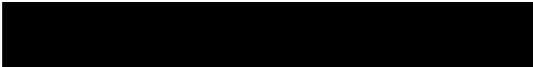
durch Zwangsvollstreckung,

durch Gläubiger dinglich gesicherter Forderung nach Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.12.1999; übertragen aus Blatt 3104; eingetragen am 02.06.2000.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 1:



#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 1 folgende Belastung eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 27/24); eingetragen am 16.10.2024.

#### Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 27/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

#### Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

## 2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Offenbach vom 18.11.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Jügesheim	4	221	Rodgau	11762

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Jügesheim, Flur 4, Flurstück-Nr.: 221, Eisenbahnstraße 30 verpflichten sich zur Begründung folgender Baulast:

Die gefangenen Stellplätze mit der Nr.: 1 und der Nr.: 2 werden der Wohnung Nr.: 1 im Obergeschoß links auf dem Flurstück-Nr.: 221 zugeordnet.

Die gefangenen Stellplätze mit der Nr.: 3 und der Nr.: 4 werden der Wohnung Nr.: 2 im Obergeschoß rechts auf dem Flurstück-Nr.: 221 zugeordnet.

Die gefangenen Stellplätze mit der Nr.: 5 und der Nr.: 6 werden dem Büro Nr.: 1 im Erdgeschoß rechts auf dem Flurstück-Nr.: 221 zugeordnet.

Die gefangenen Stellplätze mit der Nr.: 7 und der Nr.: 8 werden dem Büro Nr.: 1 im Erdgeschoß rechts auf dem Flurstück-Nr.: 221 zugeordnet.

Eingetragen am 02.09.1998 aufgrund der Eintragungsverfügung vom 06.08.1998.

### Beurteilung Baulast

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

Die Stellplatzbaulast auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 221) deckt sich mit der Zuteilung der Stellplätze in der Teilungserklärung vom 27.12.1999. Die Eintragung im Baulastenverzeichnis erfolgt oftmals, um öffentlich-rechtliche Auflagen aus der Bauordnung zu erfüllen. Die Herstellung und Sicherstellung von Stellplätzen ist bei Neubauten häufig von der Bauaufsicht vorgeschrieben. Die Baulast dient dazu, diese Verpflichtung langfristig abzusichern. Sie stellt in diesem Fall sicher, dass die Stellplätze unabhängig von der späteren rechtlichen Teilung des Grundstücks dauerhaft vorhanden bleiben. Die Stellplatzbaulast hat dadurch keinen Werteeinfluss in dieser Bewertung.

## 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 15.12.2024 kein Kulturdenkmal.

## 2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

## 2.5 Bau- und Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 15.12.2024 als "Wohnbaufläche" aus.

### **Bebauungsplan**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. J11.1 der Stadt Rodgau, Stadtteil Jügesheim "Dietzenbacher Strasse / Theodor-Heuss-Strasse / Südlich Eisenbahnstr. / Eisenbahnlinie, 1. Änderungsplan" der am 13.10.1980 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe: max. 6,75 m
- Satteldach, Walmdach
- Dachneigung bis 48°

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Dietzenbacher Strasse / Theodor-Heuss-Strasse / Südlich Eisenbahnstr. / Eisenbahnlinie, 1. Änderungsplan" ist im gesamten Gebiet der Stadt Rodgau die Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze seit dem 28.02.2020 rechtsgültig.

### **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 12/121/67 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 03.08.1967 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet einen Wohnhausumbau und Erweiterung einer Garage.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-12/048/72-le/kö der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 29.05.1972 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet einen Wohnhausumbau und Fassadenänderung.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-11/326/84/un der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 10.10.1984 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet einen Wohnhausumbau, Büros im Erdgeschoss und die Herstellung von PKW-Stellplätze.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 63-05576-97-41 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 22.10.1998 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Anbaus eines Büro- und Wohnhauses, einen Büroumbau sowie die Herstellung von PKW-Stellplätzen.

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 einem Büro- und Wohnhaus bebaute Grundstück 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 15.12.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## **2.10 Lagebeschreibung**

### **2.10.1 Makrolage**

Die Stadt Rodgau mit ca. 46.683 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) 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 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,0 % im November 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 5,9 %.

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 2023 bis 2035 -4,2%. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,9 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

**Überregionale Anbindung**

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

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

**2.10.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Rodgau im Stadtteil Jügesheim in der Eisenbahnstraße. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Jügesheim im Süden. Bei der Eisenbahnstraße handelt es sich um eine westliche Seitenstraße von der Ludwigstraße, die von Osten nach Westen bzw. entlang der Bahntrasse der Rodgaubahn nach Nordwesten verläuft und westlich in die Elbinger Straße sowie nordwestlich in die Wilhelm-Leuschner-Straße mündet. Die Eisenbahnstraße verfügt mit der Mühlstraße, Vordergasse, Kettelerstraße, Gartenstraße und Theodor-Heuss-Straße über mehrere Seitenstraßen. Über die Dudenhofer Straße besteht südlich Anschluss an die L 3121, die östlich zur B 45 mit Anschluss zur nördlichen A 3 führt. Der nördliche Stadtteil Hainhausen ist über die Ludwigstraße bzw. der südliche Stadtteil Dudenhofen über die Dudenhöfer Straße erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle 'Hanau' zur A 3 ist über die B 45 im Norden befahrbar. Die B 45 verläuft östlich durch den Stadtteil Jügesheim.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Büro- und Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Es liegt innerhalb des Ortsteils Jügesheim in ca. 0,6 km Entfernung zum Einkaufszentrum "Rodgau Passage". Der S-Bahn Haltepunkt Rodgau-Jügesheim befindet sich nordwestlich in ca. 0,4 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Stadtverwaltung Rodgau ist nordöstlich im Rathaus Jügesheim in ca. 0,3 km Entfernung vorzufinden. Rodgau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Rewe-Markt in der Elbinger Straße in ca. 0,4 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Rodgau befinden sich insgesamt sechs Grund- und vier weiterführende Schulen. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Jügesheim vorhanden. In der Stadt existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt zur A 3 'Hanau' liegt ca. 5 km in nördlicher Richtung entfernt. Die Bushaltestelle 'Babenhäuser Straße' befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

**Verkehrsanbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,4 km	1 Min.
Stadtverwaltung	0,3 km	1 Min.
S-Bahn Jügesheim	0,4 km	1 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3121	1,3 km	3 Min.
Bundesstraße B 45	1,7 km	4 Min.
Autobahn A 3	5,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt	28,0 km	20 Min.

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

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

### **Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Büro- und Wohnhaus in offener Bauweise bebaut, das nördlich über die Eisenbahnstraße zugänglich ist. Es ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Die beiden Hauseingänge sind zur Nord- und Westseite orientiert. An der West- und Südseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. An der Nordseite liegt die Eisenbahnstraße bzw. im Osten die Kettelerstraße. Die Eisenbahnstraße verläuft von Osten über Westen nach Nordwesten.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück liegen südwestlich zwei Garagen an denen Sondereigentum begründet wurde bzw. innerhalb den beiden Garageneinfahrten zwei PKW-Stellplätze mit Sondernutzungsrechten. Fünf weitere PKW-Stellplätze mit Sondernutzungsrechten existieren nördlich auf dem Bewertungsgrundstück. Die Einfahrten erfolgen nördlich sowie nordwestlich jeweils über die Eisenbahnstraße.

## **3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus einem Büro- und Wohnhaus in offener Bauweise. Die baulichen Anlagen liegen zentral auf dem Bewertungsgrundstück. Die genauen zeitlichen Ursprünge des Bauwerks sind unbekannt. Laut den mündlichen Angaben des Eigentümers wurde das Bestandsgebäude ca. in den 1920er Jahre errichtet. Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen aus der Bauakte der Stadt Rodgau wurden in den Jahren 1967, 1972 und 1984 Baugenehmigungen für Umbauten und Erweiterungen am Bewertungsobjekt erteilt. Ein umfangreicher Erweiterungsbau wurde ca. im Jahr 1999 durchgeführt. Die Bauakte enthielt keine Unterlagen für den Zeitraum vor 1967.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 3 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 2 Gewerbeeinheiten (Teileigentum), 2 Garagen (Sondereigentum) und 9 Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Das Büro- und Wohnhaus mit einem Walm- und Mansardendach verfügt insgesamt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt fußläufig über das Treppenhaus. Die beiden Büroeinheiten erstrecken sich jeweils vom Erd- bis in das Untergeschoss. Die drei Wohneinheiten befinden sich im 1. Ober- und Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts verteilen sich als eine Maisonettewohnung über zwei Etagen. Bei den zwei anderen Wohneinheiten handelt es sich um Etagenwohnungen mit jeweils einer Wohneinheit im 1. Ober- und Dachgeschoss. Die beiden Garagen inklusive zwei Außenstellplätze innerhalb den Garageneinfahrten liegen südwestlich auf dem Bewertungsgrundstück. An der Nordseite sind weitere sieben Außenstellplätze vorhanden.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 4) ist zur nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über ein Wohnzimmer, Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, 2 Bäder, Gäste-WC und Loggia. Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Wohnräumlichkeiten befanden sich am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes in einem gepflegten Zustand. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung besteht zusätzlich zum Wohnungseigentum ein Sondereigentum an einer Garage (Einheit Nr. 2) und innerhalb der Garageneinfahrt ein Sondernutzungsrecht an einen Außenstellplatz (Einheit Nr. 2). Für eine Gartenfläche ist im südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks ebenfalls ein Sondernutzungsrecht vorhanden. Im Untergeschoss wurde zugunsten des Bewertungsobjekts Sondereigentum an zwei Abstellräumen sowie einem Hauswirtschaftsraum begründet.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 157,76 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Der vorhandene Spitzboden ist im Dachgeschoss über das Wohnzimmer zugänglich.

### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Laut der Hersteller-Seriennummer stammt die Heizungsanlage aus dem Jahr 2000. Eine Modernisierung ist angesichts des Alters in absehbarer Zeit erforderlich. 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.

Zur Besichtigung am 18.12.2024 befanden sich die Wohnräumlichkeiten des Bewertungsobjekts als Sondereigentum Nr. 4 im 2. Obergeschoss bis Dachgeschoss in einem gepflegten Zustand. Sie wiesen augenscheinlich keinen Instandhaltungszustand auf. Wertrelevante Schäden waren vereinzelt ersichtlich. Die Ausstattung der Eigentumswohnung entspricht in Gestaltung und Funktionalität den gegenwärtigen Wohnansprüchen.

Die Loggia ist am Wertermittlungsstichtag teilweise nicht vollständig abgerüstet. Gemäß den Angaben des Eigentümers bei der Ortsbegehung war ursprünglich an der betreffenden Stelle eine Wendeltreppe als zweiter Zugang vorgesehen, die nicht realisiert wurde. Der Bereich ist derzeit als Loggia funktionsfähig nutzbar. Die unvollständige Abrüstung erweckte den Eindruck eines provisorischen Zustands. Die Öffnung stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Die Schließung der Abrüstung ist dadurch erforderlich.

Die Loggia ist als Teil der baulichen Gebäudestruktur dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Die Abrüstung bzw. Sicherung der Loggia sind sicherheitsrelevante Maßnahmen. Sie obliegen deshalb der Verantwortung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Eine Fenstertür in der Küche, die ursprünglich ebenfalls als Zugang zur geplanten Wendeltreppe vorgesehen war, stellt in ihrem aktuellen Zustand ein zusätzliches Sicherheitsrisiko dar. Da die Wendeltreppe nicht realisiert wurde und der Bereich ungesichert ist, besteht die Gefahr eines Absturzes, insbesondere wenn die Fenstertür versehentlich geöffnet wird. Dies betrifft vor allem Kinder, ältere Personen oder Gäste, die mit der baulichen Situation nicht vertraut sind. Die Installation einer festen Absperrung wird deshalb als notwendig angesehen.

Die ursprünglich geplante Wendeltreppe sollte den Sondernutzungsbereich Garten mit der Loggia des Bewertungsobjekts verbinden. Da gemäß Teilungserklärung die Unterhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen, den jeweiligen Nutzungsberechtigten obliegt, wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass der Eigentümer der Wohnung für die Sicherung der Fenstertür in der Küche verantwortlich ist.

Die besichtigten Räumlichkeiten des Untergeschosses ließen an den Wänden teilweise Ausblühungen, Abplatzungen und Verfärbungen erkennen, die womöglich im Zusammenhang von Feuchtigkeit stehen. In dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie altersbedingt und nicht schwerwiegend sind. Die Berücksichtigung erfolgt im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Negative Sonderwerte werden für diese aufgeführten Mängel nicht ausgewiesen.

Die Verkabelung im Hauswirtschaftsraum des Sondereigentums ist teilweise ungeschützt und verläuft in offenen Kanälen. Die Sicherheit könnte dadurch beeinträchtigt sein. Die Kosten zur Behebung der ungeschützten Verkabelung im Hauswirtschaftsraum werden inklusive Austausch der Kabel wertmindernd berücksichtigt.

Die Tür zur Kelleraußentreppe im Hauswirtschaftsraum des Bewertungsobjekts weist an mehreren Stellen der Glas-Türfüllung Beschädigungen in Form von Rissen auf. Ein neue Kellertür ist dadurch erforderlich.

Die Kelleraußentreppe unterliegt einem Sondernutzungsrecht zugunsten des Eigentümers des Bewertungsobjekts. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung trägt der Nutzungsberechtigte die Kosten für Unterhaltung und Instandsetzung des Sondernutzungsrechtsbereichs. Es wird deshalb in der Bewertung davon ausgegangen, dass die Kosten für die Erneuerung der Tür vom Eigentümer zu tragen sind. Der finanzielle Aufwand stellt eine Wertminderung dar.

Die zentrale Heizungsanlage der WEG (Gas, Baujahr 2000) hat aufgrund ihres Alters die wirtschaftliche Lebensdauer erreicht. Eine Erneuerung ist in absehbarer Zeit wahrscheinlich.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negativer Sonderwert ausgewiesen:

Maßnahmen am Bewertungsobjekt	-3.000,00 €
	<hr/> -3.000,00 €

Die Instandhaltungsrücklage der WEG soll sich laut den mündlichen Angaben des gegenwärtigen Eigentümers auf ca. 30.000 € belaufen. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass die vorhandene Instandhaltungsrücklage ausreichend hoch ist, um die Kosten einer neuen Heizungsanlage und der Abrüstung der Loggia vollständig bzw. weitestgehend zu decken. Eine Sonderumlage wird vor diesem Hintergrund in der Bewertung nicht wertmindernd berücksichtigt. Sollten sich die Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage als nicht zutreffend erweisen, müsste das Gutachten gegebenenfalls angepasst werden.

Die Einschätzungen zur Verantwortlichkeit für die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten basieren auf der vorliegenden Teilungserklärung und allgemein anerkannten Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Diese Annahmen dienen ausschließlich der Wertermittlung des Bewertungsobjekts und stellen keine rechtsverbindliche Auslegung dar. Der Sachverständige ist kein Jurist. Im Zweifelsfall wird eine juristische Klärung empfohlen. Eine Haftung für eine abweichende rechtliche Bewertung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Unterzeichner übernimmt auch 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 Mängelaufzählung 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 Eisenbahnstr. 30, 63110 Rodgau**

Für das Bewertungsobjekt existiert keine WEG-Verwaltung. Die Mitglieder der WEG Eisenbahnstraße 30 in Rodgau stehen am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben beim Ortstermin allesamt in einem Verwandtenverhältnis. Auf die Bestellung eines WEG-Verwalters wurde verzichtet. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan, dem Hausgeld oder zu vergangene Eigentümerversammlungen mit Beschlüssen gemacht werden. Den mündlichen Angaben des Eigentümers von dem Bewertungsobjekt nach wurde von der WEG eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Sie soll sich am Wertermittlungsstichtag insgesamt auf ca. 30.000 € belaufen. Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wären am Wertermittlungsstichtag nicht vorgesehen.

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 4) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines gemischt genutzten Büro- und Wohnhaus mit 3 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Ursprünge des Gebäudes gehen laut den Angaben des gegenwärtigen Eigentümers ca. auf die 1920er Jahre zurück. An dem Bauwerk folgten seither Umbauten und Erweiterungen. Ein umfangreicher Erweiterungsbau wurde zuletzt ca. 1999 fertiggestellt. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und erstreckt sich bis in das Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 157,76 m<sup>2</sup> über ein Wohnzimmer, Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, 2 Bäder, Gäste-WC und Loggia. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Eisenbahnstraße wird innerhalb der Stadt Rodgau als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rodgau auf 680 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 157,76 m<sup>2</sup> mit 3.068 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche durchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Rodgau bei einer mittleren Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> einen Durchschnittspreis von 3.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

### **Baubeschreibung**

<b>Konstruktion:</b>	Massivbau
<b>Fassade:</b>	helle Putz- und Verblendmauerwerkfassade mit Sockelbereich aus rotem Naturstein
<b>Geschosse:</b>	2 Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss
<b>Dach/-Eindeckung:</b>	Walmdach aus einer Holzkonstruktion mit Schieferplatten sowie Mansardendach mit Metallpaneelen
<b>Treppen/Aufzüge:</b>	Stahlbeton u. Holz / kein Aufzug
<b>Böden:</b>	Parkett- und Fliesenböden
<b>Wände:</b>	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke 25 bis 38 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 25 bis 38 cm; Innenwände mit Wanddicke von 24 bis 25 cm
<b>Decken:</b>	Stahlbeton u. Holzbalken
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Doppelverglasung
<b>Türen/Tore:</b>	Innentüren: Holztüren Hauseingangstür: Aluminiumtüranlage mit Verglasung
<b>Bäder/WC:</b>	2 Bäder zzgl. separates Gäste-WC
<b>Küche:</b>	Einbauküche vorhanden (Baujahr ca. 1999)
<b>Heizung/Lüftung:</b>	Gaszentralheizung mit Radiatoren; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
<b>Warmwasser:</b>	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
<b>Abwasser:</b>	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
<b>Elektrik:</b>	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
<b>Außenanlagen:</b>	Zugänge gepflastert; 2 Garagen und 9 PKW-Stellplätze im Außenbereich; Sondernutzungsrecht zugunsten des Bewertungsobjekts an einer Gartenfläche im südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks, Einfriedungen
<b>Garagen:</b>	2 Garagen in massiver und geschlossener Bauweise
<b>bes. Bauteile:</b>	Hauseingangstreppe; Kelleraußentreppe; Hauseingangsüberdachungen
<b>bes. Einrichtungen:</b>	Einbauküche

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung vollständig von dem Eigentümer eigengenutzt.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

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

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
<b>BIP-Veränderung</b>	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,4 %
<b>Inflationsrate</b>	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,3 %	2,1 %
<b>Arbeitslosenquote</b>	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %
<b>Staatsschuldenquote</b>	69,3 %	66,4 %	63,6 %	62,9 %	62,2 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Deutsche Bundesbank erwartet nur eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft. Das reale BIP sank im Sommerhalbjahr 2024 leicht. Die Exporte gingen trotz wachsender Märkte stark zurück. Die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft hat sich weiter verschlechtert. Unternehmen reduzierten ihre Investitionen deutlicher als erwartet. Die Wohnungsbauinvestitionen sanken ebenfalls stark. Der private Konsum blieb hinter den Erwartungen zurück. Der schwache Arbeitsmarkt belastete die Wirtschaftsaktivitäten zusätzlich.

Die deutsche Wirtschaft steht unter hohem Anpassungsdruck. Der Energiepreisschock, die grüne Transition und der demografische Wandel belasten den heimischen Produktionsstandort. Die exportorientierte Industrie kämpft mit wachsenden Herausforderungen. Ein hoher regulatorischer Aufwand erschwert zusätzlich die Wettbewerbsfähigkeit. Die Unsicherheit über wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen verstärkt die Probleme. Der globale Wettbewerb wird durch Protektionismus und stärkere Konkurrenz aus Schwellenländern angeheizt. Das Aufholen Chinas in Schlüsselbranchen wie Automobil, Chemie und Maschinenbau zeigt deutliche Auswirkungen.

Die Wirtschaftsleistung wird voraussichtlich im Winterhalbjahr 2024 stagnieren. Die Stimmung der Unternehmen hat sich zuletzt deutlich verschlechtert. Die Industrie meldet eine schwächere Geschäftslage und pessimistische Aussichten. Die Produktion und Exporte dürften weiter sinken. Die Unternehmensinvestitionen werden wohl erneut zurückgehen. Die Bauwirtschaft könnte sich auf niedrigem Niveau stabilisieren. Der Wohnungsneubau bleibt allerdings schwach. Die Dienstleister stützen die Wirtschaft. Die Geschäfte schwächen sich jedoch ab. Der private Konsum könnte begrenzte positive Impulse liefern. Aktuelle Konjunkturdaten bestätigen eine schwache Entwicklung im vierten Quartal 2024. Die Produktion in Industrie und Bau sowie die Einzelhandelsumsätze lagen unter dem Niveau des dritten Quartals 2024.

Das Wirtschaftsgeschehen erholt sich 2025 womöglich in Deutschland langsam. Die steigende Auslandsnachfrage stützt die Entwicklung. Die Exporte nehmen kontinuierlich zu. Der Wettbewerbsdruck begrenzt jedoch das Wachstum. Die privaten Investitionen bleiben rückläufig. Der private Konsum wächst nur geringfügig. Die verfügbaren Einkommen steigen kaum. Der Arbeitsmarkt und das Lohnwachstum entwickeln sich schwach. Unter diesen Voraussetzungen wächst die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr 2025 nur geringfügig. Das kalenderbereinigte reale BIP sinkt im laufenden Jahr nochmals leicht um 0,2 % und soll sich dann im Jahr 2025 um 0,2 % erhöhen.

Der Arbeitsmarkt schwächt sich spürbar ab. Die Beschäftigung ist zuletzt gesunken. Die Arbeitslosigkeit steigt stärker als erwartet. Das Beschäftigungsniveau bleibt dennoch hoch. Die Unternehmen vermeiden größere Entlassungen. Die Arbeitnehmerüberlassung wird deutlich reduziert. Die Stammelegschaften bleiben weitgehend erhalten. Geringere Arbeitszeiten und weniger Überstunden mindern die Produktivität. Viele Beschäftigte gehen altersbedingt in den Ruhestand. Stellen werden oft nicht nachbesetzt. Die Zahl der Stellenangebote sinkt, bleibt aber historisch betrachtet hoch. Einige Sektoren profitieren durch den Strukturwandel von steigender Arbeitsnachfrage.

Die Beschäftigung wird voraussichtlich im Winterhalbjahr 2024 weiter sinken. Das verarbeitende Gewerbe und der Handel bauen verstärkt Personal ab. Das ifo Beschäftigungsbarometer zeigt negative Werte. Branchen im Strukturwandel stellen weiterhin ein. Der Beschäftigungsrückgang bleibt dadurch begrenzt. Frühindikatoren weisen auf einen widerstandsfähigen Arbeitsmarkt hin. Die Arbeitslosigkeit steigt nur moderat. Die Wirtschaftsstruktur führt zu einem Missverhältnis zwischen verfügbaren und benötigten Qualifikationen.

Die wirtschaftliche Erholung 2025 bleibt ohne Einfluss auf die Einstellungszahlen. Die Zahl der Beschäftigten nimmt weiter ab. Die Erwerbstätigenzahl sinkt im Jahresdurchschnitt deutlich. Die Nutzung des vorhandenen Personals wird intensiver. Produktivität und Arbeitszeit zeigen eine leichte Verbesserung. Die Arbeitslosigkeit erhöht sich im Jahresverlauf.

Die Tariflöhne steigen ab 2025 langsamer. Die Inflation und die Konjunktur schwächen den Lohnanstieg. Die Prämien zum Inflationsausgleich entfallen weitgehend. Der Lohnanstieg beträgt 2025 nur 2,5 %.

Die Inflationsrate für 2024 liegt voraussichtlich bei 2,5 %. Die Rate lag zuletzt niedriger als erwartet. Die Energiepreise sanken stärker als prognostiziert. Die Lebensmittelpreise stiegen hingegen kräftiger. Die Kernrate entsprach den Erwartungen. Die Dienstleistungspreise erhöhten sich stärker. Der Preisdruck bei Industriegütern nahm schneller ab.

Die Inflationsrate bleibt 2025 erhöht. Die Preise für Dienstleistungen steigen weiterhin langsam. Die gestiegenen Löhne wirken verzögert auf die Verbraucherpreise. Die Preise steigen besonders im Nahverkehr und bei Versicherungen stark an. Die Mieten verteuern sich überdurchschnittlich. Pauschalreisen werden laut Prognosen deutlich teurer. Die Preise für Industriegüter ohne Energie sinken merklich. Die schwache Nachfrage senkt den Preisdruck. Die Kernrate fällt 2025 womöglich auf 2,4 %. Die Nahrungsmittelpreise steigen kräftig. Agrarrohstoffe und Löhne treiben die Kosten im Einzelhandel. Die Energiepreise dämpfen die Gesamtrate weniger stark. Der CO<sub>2</sub>-Preis und die Netzentgelte steigen weiter. Die Deutsche Bundesbank erwartet 2025 eine Inflationsrate von 2,4 %. Die Preise nähern sich danach schrittweise der Zielmarke von 2 % an.

Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im 2. Quartal 2024 stabilisiert. Die Preise sanken zwar im Jahresvergleich um 2,6 %, zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 1,3 %. Das ist der erste Anstieg seit 2022. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die Preise in ländlichen Regionen fallen weiter. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in allen Regionen. Die sieben größten Städte verzeichneten moderate Preissteigerungen. Wohnungen stiegen um 1,6 % bzw. Häuser um 2,3 % zum Vorquartal. Im Jahresvergleich sind die Preise weiterhin niedriger. Seit Mitte 2022 kühlte sich der Immobilienmarkt deutlich ab. Gestiegene Kreditzinsen gelten als Hauptursache. Verkäufer mussten infolgedessen die Preise senken. Die gefallen Bauzinsen entspannen die Situation aktuell.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist stark gesunken. Im Oktober 2024 wurden 18.800 Wohnungen bewilligt. Das sind 18 % weniger als im Vorjahr. Von Januar bis Oktober 2024 gab es mit 175.800 Genehmigungen rund 19,5 % weniger als 2023. Das Ziel von 400.000 Wohnungen wird 2024 nicht erreicht werden. Die Genehmigungen für Einfamilienhäuser sanken um 23,6 %. Bei Zweifamilienhäusern wurde ein Rückgang von 13,6 % registriert. Die Mehrfamilienhäuser verzeichneten ein Minus von gut 22 %. Die Zahlen liegen etwa auf dem Niveau von 2012.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>Immobilien Scout</b>			
Rodgau	Q4 2024	9,79 - 14,15 €/m <sup>2</sup>	10,68 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q4 2024	11,26 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rodgau	Q4 2024	11,99 - 15,84 €/m <sup>2</sup>	12,34 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q4 2024	12,99 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Rodgau	2024	7,26 - 15,15 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 10,54 €/m <sup>2</sup>
Rodgau	2024	9,80 - 17,50 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 13,23 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Rodgau	Q4 2024	12,23 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rodgau	Q4 2024	11,88 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Rodgau	2023	10,30 - 17,40 €/m <sup>2</sup>	11,80 Ø-Miete
Rodgau	2023	11,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Rodgau	2024	9,85 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Rodgau	2024	11,11 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Rodgau	2024	12,84 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
<b>Capital Kompass</b>			
Rodgau	2016	8,02 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Rodgau	2016	9,51 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Rodgau	2016	8,69 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Rodgau	2016	9,45 €/m <sup>2</sup>	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	18,90 €	15,10 €	13,20 €	11,10 €
	gut	17,10 €	13,70 €	11,90 €	10,20 €
	mittel	16,10 €	12,80 €	11,10 €	9,70 €
	einfach	15,30 €	12,20 €	10,50 €	9,00 €
Anmerkung: Die Preise je m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Rodgau verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Wohnungen in Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Rodgau	Datum: 24.12.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 178,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.400,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 7,87 €/m <sup>2</sup>	Etage: 2 von 3 Balkon Baujahr: 1985 Modernisierung: - zzgl. Garage 60,00 € / Stpl. 30,00 €
Mietwohnung Rodgau	Datum: 24.12.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 100,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.350,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 13,50 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1965 Modernisierung: 2024
Mietwohnung Heusenstamm	Datum: 24.12.2024 Zimmer: 4,5 Wohnfläche: 175,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.750,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 10,00 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 2017 Modernisierung: - zzgl. Garage 50,00 €

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2023 rd. 875 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 862 Mio. € eine Steigerung von ca. 1,5 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2023 beliefen sich dabei in Rodgau wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 78 m <sup>2</sup>	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 87 m <sup>2</sup>	von	bis	Ø BRW
Rodgau	3.100 €	1.970 €	4.780 €	573 €	1989	4.460 €	3.250 €	5.200 €	612 €

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	5.400,00 €	4.510,00 €	4.195,00 €	3.355,00 €
	gut	5.070,00 €	4.220,00 €	3.930,00 €	3.150,00 €
	mittel	4.915,00 €	4.105,00 €	3.825,00 €	3.060,00 €
	einfach	4.595,00 €	3.835,00 €	3.565,00 €	2.860,00 €

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Objektzustand: gut  
 Eigennutzungsfähigkeit: ja  
 Stand: 08/2023  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 16.12.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Rodgau inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q4 2020	Q4 2024	+/- %
Rodgau	3.015,00 €	3.215,00 €	6,63%
Landkreis Offenbach	3.187,00 €	3.382,00 €	6,12%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Rodgau	Datum: 24.12.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 132,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 345.000 € Wohnflächenpreis: 2.614 €/m <sup>2</sup>	Etage: k.A. Balkon Baujahr: 1978 Modernisierung: - nicht vermietet
Etagenwohnung Rodgau	Datum: 24.12.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 118,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 435.000 € Wohnflächenpreis: 3.686 €/m <sup>2</sup>	Etage: EG Terrasse Baujahr: 2008 Modernisierung: - nicht vermietet inkl. 2 PKW-Stellplätze
Etagenwohnung Rodgau	Datum: 24.12.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 114,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 310.000 € Wohnflächenpreis: 2.719 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: - nicht vermietet inkl. 1 PKW-Stellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Dezember 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 16.12.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Dezember 2024; Zeit, Baugenehmigungen für Wohnungen um ein Fünftel gesunken vom 18.12.2024; Tagesschau, Immobilienpreise stabilisieren sich vom 20.09.2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 16.12.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 16.12.2024; Immobilenscout24.de Datenabruf am 16./24.12.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 16.12.2024; Homeday.de Datenabruf am 16.12.2024; Immoportal.de Datenabruf am 16.12.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 16.12.2024

## 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 Garage und 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 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 650 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Jügesheim
Zone:	7390021
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	650 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.112,00 m <sup>2</sup>	x	650 €/m <sup>2</sup>	=	722.800 €
248 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	179.254 €
Rundungsbetrag			(-0,04 %)	-254 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>179.000 €</b>

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

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

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

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

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rodgau	Rodgau
Gemarkung:	Jügesheim	Jügesheim
Jahrgang:	2023 bis 2024	18.12.2024
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1900 bis 2000	ca. 1920 Jahre bis 1999
Wohnfläche:	50 bis 250 m <sup>2</sup>	rd. 158 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

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

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Grünewaldweg, Rodgau	unbekannt	1984	UG	100,00 m <sup>2</sup>	3.800 €/m <sup>2</sup>
2	Lange Straße, Rodgau	unbekannt	1987	unbekannt	117,00 m <sup>2</sup>	2.667 €/m <sup>2</sup>
3	Grünewaldweg, Rodgau	unbekannt	1984	EG	101,40 m <sup>2</sup>	4.278 €/m <sup>2</sup>
4	Rembrandtring, Rodgau	unbekannt	1983	EG	50,00 m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>
5	Ludwigstraße, Rodgau	unbekannt	1994	EG	75,00 m <sup>2</sup>	3.333 €/m <sup>2</sup>
6	Kurt-Schumacher-Straße, Rodgau	unbekannt	1998	DG	58,00 m <sup>2</sup>	2.888 €/m <sup>2</sup>
7	Kurt-Schumacher-Straße, Rodgau	unbekannt	1983	DG	57,20 m <sup>2</sup>	3.051 €/m <sup>2</sup>
8	Odenwaldring, Rodgau	unbekannt	1995	EG	85,00 m <sup>2</sup>	3.529 €/m <sup>2</sup>
9	Gustav-Heinemann-Str., Rodgau	unbekannt	1992	1. OG	85,00 m <sup>2</sup>	2.824 €/m <sup>2</sup>
10	Gustav-Heinemann-Str., Rodgau	unbekannt	1991	unbekannt	85,00 m <sup>2</sup>	3.412 €/m <sup>2</sup>
	Minimum			0	50,00 m <sup>2</sup>	2.667 €/m <sup>2</sup>
	Maximum			0	117,00 m <sup>2</sup>	4.278 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite			0	67,00 m <sup>2</sup>	1.611 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt			#DIV/0!	81,36 m <sup>2</sup>	3.278 €/m <sup>2</sup>
	Median			#ZAHL!	85,00 m <sup>2</sup>	3.192 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 2 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 2020 bis 2024 wider.

<b>Eigentumswohnungen</b> (Stand 11/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
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	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5		
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Grünewaldweg, Rodgau	3.800 €/m <sup>2</sup>	27.01.23 0,97	625 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,95	3.502 €/m <sup>2</sup>
2	Lange Straße, Rodgau	2.667 €/m <sup>2</sup>	14.02.23 0,97	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,95	2.458 €/m <sup>2</sup>
3	Grünewaldweg, Rodgau	4.278 €/m <sup>2</sup>	17.03.23 0,97	625 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,95	3.942 €/m <sup>2</sup>
4	Rembrandtring, Rodgau	3.000 €/m <sup>2</sup>	10.11.23 1,01	625 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,90	2.727 €/m <sup>2</sup>
5	Ludwigstraße, Rodgau	3.333 €/m <sup>2</sup>	14.03.23 0,97	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,90	2.910 €/m <sup>2</sup>
6	Kurt-Schumacher-Straße, Rodgau	2.888 €/m <sup>2</sup>	11.05.23 0,97	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,90	2.521 €/m <sup>2</sup>
7	Kurt-Schumacher-Straße, Rodgau	3.051 €/m <sup>2</sup>	26.06.23 0,97	625 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,90	2.664 €/m <sup>2</sup>
8	Odenwaldring, Rodgau	3.529 €/m <sup>2</sup>	01.08.23 0,99	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,95	3.319 €/m <sup>2</sup>
9	Gustav-Heinemann-Str., Rodgau	2.824 €/m <sup>2</sup>	22.06.23 0,97	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,95	2.602 €/m <sup>2</sup>
10	Gustav-Heinemann-Str., Rodgau	3.412 €/m <sup>2</sup>	26.01.24 1,02	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 0,95	3.306 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	2.667 €/m <sup>2</sup>				2.458 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	4.278 €/m <sup>2</sup>				3.942 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	1.611 €				1.484 €/m <sup>2</sup>
	Median	3.192 €/m <sup>2</sup>				2.819 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	496 €				496 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	15,14%				16,55%
	Durchschnitt	3.278 €/m <sup>2</sup>				2.995 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	2.782 €				2.499 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	3.774 €				3.491 €/m <sup>2</sup>

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 2.995 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.458 €/m<sup>2</sup> bis 3.942 €/m<sup>2</sup>.

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		2.995,00 €/m <sup>2</sup>
x 157,76 m <sup>2</sup> Wohnfläche		472.491,20 €
	rd.	<u>472.000,00 €</u>
Marktanpassung 0,0 %		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-3.000,00 €
Außenstellplatz pauschal		5.000,00 €
Garage pauschal		<u>10.000,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks		<u>484.000,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0 €</u>
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b><u><u>484.000,00 €</u></u></b>

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.068 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.055 €/m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondereigentum an einer Einzelgarage und ein Sondernutzungsrecht an einen Außenstellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen und Außenstellplätze Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Garagen im Erstverkauf 15.000 € bzw. im Wiederverkauf 10.000 € und für Außenstellplätze sowohl im Erstverkauf als auch im Wiederverkauf 5.000 € erzielt.

Die Durchschnittswerte über Einzelgaragen und Außenstellplätze des regionalen Gutachterausschusses werden am Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt als marktgerecht angesehen und in der Bewertung zu Grunde gelegt.

## 5.4 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.

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

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 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei der Garage wird 50,00 € bzw. dem Außenstellplatz 25,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 19.831,00 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung wird das Bewertungsobjekt von dem gegenwärtigen Eigentümer vollständig eigengenutzt.

### 5.4.2 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 Verwaltungskosten werden mit 420,00 €/WE bzw. 46,00 €/STP gewählt und sind angemessen.

#### 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 Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnen	13,80 €/m <sup>2</sup>
Garage	104,00 €/STP
Stellplatz	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.385,09 € bzw. 12,03 % 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. 396,62 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

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

### 5.4.3 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 mit Garage und Stellplatz in einem Büro- und Wohnhaus mit insgesamt 5 Einheiten.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,90 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %.

Bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäuser beläuft sich in einem Bodenrichtwertbereich ab 500 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz auf 2,00 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %.

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 2,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 3.024 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 3.780 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

Der Liegenschaftszinssatz von gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäuser weist einen Durchschnittskaufpreis von 2.390 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2020 bis 2023.

### 5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Vor dem Hintergrund, dass das Ursprungsbaujahr des Bestandsgebäudes unbekannt ist, wird auf Basis der vorliegenden Bewertungsunterlagen das wirtschaftliche Baujahr bzw. die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts sachverständig eingeschätzt. Der Bauakte der Stadt Rodgau sind Informationen zum Bewertungsobjekt ab dem Jahr 1967 zu entnehmen. Dabei handelte es sich um einen Wohnhausumbau des Bestandsgebäudes und eine Erweiterung der Garage. Danach folgten in den Jahren 1972, 1984 und 1999 weitere Um- und Anbauten. Laut den Angaben des derzeitigen Eigentümers sollen die Ursprünge des Bauwerks bis in die 1920er Jahre zurückreichen.

Fiktives Baujahr aufgrund von Erweiterungen und Modernisierungen:	1989
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	35 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	35 Jahre

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **19.831,00 €**  
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420 €/WE	=	420,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
Stellplatz	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					512,00 €

###### Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m <sup>2</sup>	x	157,76 m <sup>2</sup>	=	2.177,09 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
Stellplatz	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					2.385,09 €

###### Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	396,62 €
			396,62 €

###### Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

---

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (16,61 % v. JRoE) **-3.293,71 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **16.537,29 €**

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

2,25 % von 179.000,00 € = **-4.027,50 €**

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **12.509,79 €**

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 35 Jahre  
 Liegenschaftszinssatz: 2,25 %  
 Barwertfaktor: 24,05

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

12.509,79 € x 24,05 = **300.860,45 €**

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 300.860,45 €  
 Bodenwertanteil des Sondereigentums 179.000,00 €

479.860,45 €

Rundungsbetrag (0,03 %) 139,55 €

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **480.000,00 €**

**Sonderwerte** **-3.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

**Ertragswert** **477.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 3.024 €/m<sup>2</sup>

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.043 €/m<sup>2</sup>

## 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### - Sonderwert wegen Baumaßnahme

Vor dem Hintergrund, dass zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. bestehender Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau behoben werden muss, wird unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert ein negativer Sonderwert in dieser Bewertung ausgewiesen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Werteeinflusses dienen die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums (BKI) aus dem Jahr 2023, die von tatsächlich durchgeführten und abgerechneten Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden abgeleitet wurden.

Zur Anpassung der BKI 2023 Altbau (Basis 2. Quartal 2023) an den Wertermittlungsstichtag ist der Bundesdeutsche Baupreisindex anzuwenden. Der Bundesdeutsche Baupreisindex wird zum Wertermittlungsstichtag mit dem Basisjahr 2021 = 100 veröffentlicht. In Anlehnung an die ImmoWertV wird nachfolgend aus den Baupreisindizes für Wohngebäude mit dem Basisjahr 2021 = 100 ein entsprechender Veränderungsfaktor ermittelt.

Baupreisindex Q3 2024 : Baupreisindex Q2 2023 : Veränderungsfaktor  
 130,3 : 126,0 : 1,03

Baumaßnahme	BGF	Baukosten im Bestand	Baupreisindex	Baunebenkosten	Regionalfaktor	BK inkl. NK zum Stichtag
Absicherung	1 m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	1,03	20,00%	0,984	1.033,79 €
Kellertür	1 m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	1,03	20,00%	0,984	1.033,79 €
Verkabelung	16 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	1,03	20,00%	0,984	972,98 €
Baukosten der Baumaßnahme im Bestand						<b>3.040,56 €</b>

**Kosten der Baumaßnahme rd.**

**-3.000,00 €**

Folgende Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt dienten als Kalkulationsbasis:

- Sicherung Fenstertür Küche
- neue Kellertür
- Verkabelung Hauswirtschaftsraum Keller

**Sonderwert Baumaßnahme rd.:**

**-3.000,00 €**

**Sonderwert gesamt rd.**

**-3.000,00 €**

## 7. Verkehrswert (Marktwert)

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

### Verkehrswert

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

Vergleichswert	484.000,00 €
Ertragswert	477.000,00 €

### Verkehrswert per 18. Dezember 2024

**484.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: vierhundertvierundachtzigtausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,10 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	24,41 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.068 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	3.024 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert/Wohnfläche	3.068 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	37,0 %

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- Zustand der Wohnräumlichkeiten gepflegt</li> <li>- Garage und Außenstellplatz vorhanden</li> <li>- Sondernutzungsrecht an Gartengrundstück</li> <li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rodgau (Speckgürtel Frankfurt a.M.)</li> <li>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investitionen wegen unvollständiger Abrüstung der Loggia und keiner festen Absperrung bei der Fenstertür der Küche</li> <li>- Heizungsanlage aus dem Jahr 2000</li> <li>- kein WEG Verwalter bestellt</li> <li>- genaue Höhe der Instandhaltungsrücklage unbekannt</li> <li>- kein Wirtschaftsplan vorliegend</li> <li>- keine Protokolle von Eigentüerversammlungen vorhanden</li> <li>- negative Bevölkerungsprognose</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- seit 2022 gestiegene Bauzinsen</li> <li>- seit 2022 gestiegene Energiekosten</li> <li>- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li> </ul>

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung vom Eigentümer vollständig eigengenutzt.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

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

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war innerhalb des Bewertungsobjekts kein Gewerbebetrieb feststellbar. Im Erd- und Untergeschoss der WEG befinden sich zwei Büroeinheiten, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind.

### - 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	2,25 %
Zinssatz Underrent	2,25 %
Tage pro Jahr	365

lfd. Nr.	Nutzflächen	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand			Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggebern			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						V	V	V	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Egt.	Wohnen	OG/DG		157,76	V			10,00	120,00	18.931,20	10,00	120,00	18.931,20						
2	Egt.	Garage	EG		1	V		50,00	600,00	600,00	600,00	50,00	600,00	600,00						
3	Egt.	Stellplatz	EG		1	V		25,00	300,00	300,00	300,00	25,00	300,00	300,00						

<b>Gesamt</b>	vermietet inklusive Leerstand	157,76 0,00 0,00	100,0 % 0,0 % 0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	18.931,20 0,00 0,00	18.931,20 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	18.931,20 0,00 0,00	<b>Gesamt</b>	<b>18.931,20</b>
---------------	-------------------------------------	------------------------	---------------------------	--	---------------------------	---------------------------	--	---------------------------	---------------	------------------

<b>Stellplätze (gesamt)</b>	vermietet inklusive Leerstand	2 0 0	100,0 % 0,0 % 0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	900,00 0,00 0,00	900,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	900,00 0,00 0,00	<b>Gesamt</b>	<b>900,00</b>
-----------------------------	-------------------------------------	-------------	---------------------------	--	------------------------	------------------------	--	------------------------	---------------	---------------

<b>Gesamt</b>	<b>Gesamt</b>	<b>19.831,20</b>	<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>19.831,20</b>
---------------	---------------	------------------	------------------------------	------------------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
<b>Gesamtbarwert der Differenzträge:</b>	<b>0,00</b>

**Wohnfläche**

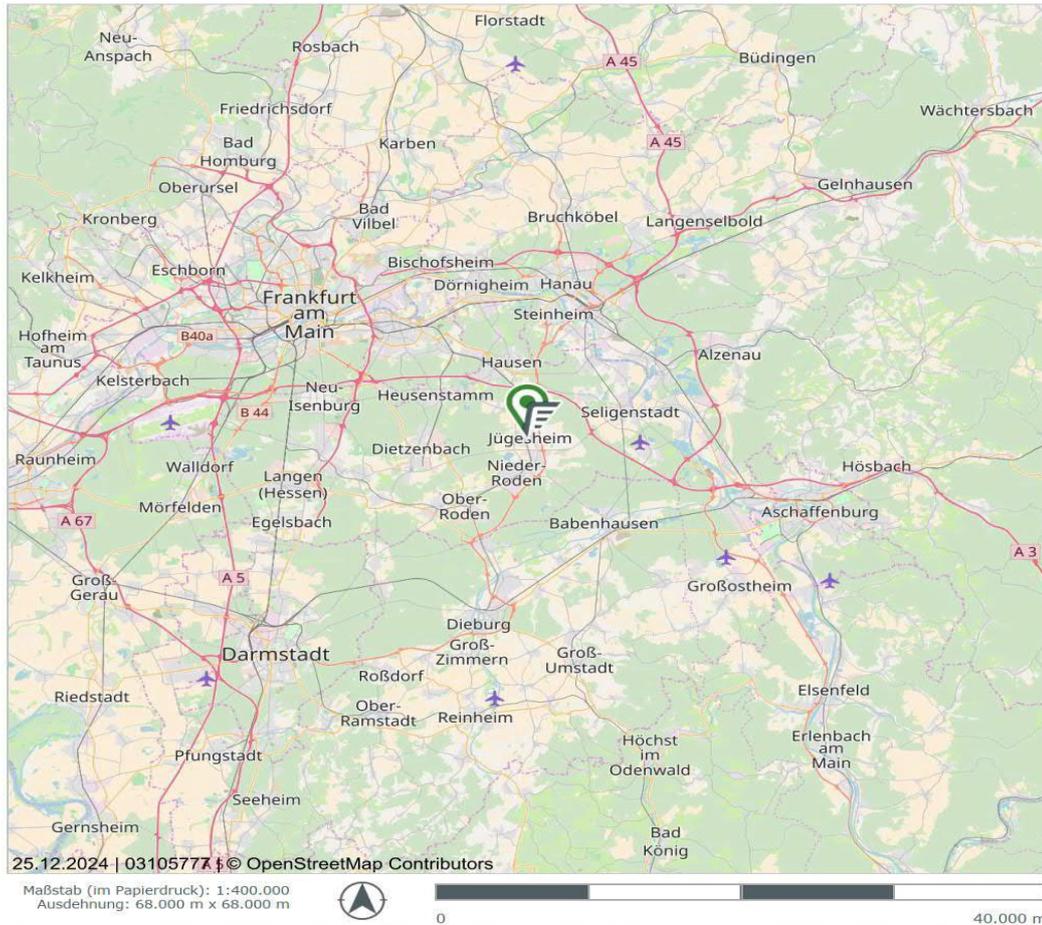
Die Flächenberechnung inklusive Grundriss stammt von der vorliegenden Baugenehmigung vom 22.10.1998, die die Stadt Rodgau aus der Bauakte zur Verfügung gestellt hat. Die Flächenberechnung bzw. die Grundrisse datieren jeweils auf den 04.12.1997. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Sondereigentum Nr. 4	1. Ober- u. Dachgeschoss	Wohnzimmer	30,88 m <sup>2</sup>
		Esszimmer	16,92 m <sup>2</sup>
		Elternzimmer	20,60 m <sup>2</sup>
		Kinderzimmer 1	14,28 m <sup>2</sup>
		Kinderzimmer 2	10,00 m <sup>2</sup>
		Küche	18,21 m <sup>2</sup>
		Bad 1	11,61 m <sup>2</sup>
		Garderobe	5,59 m <sup>2</sup>
		Diele	7,05 m <sup>2</sup>
		Flur	12,09 m <sup>2</sup>
		WC	1,07 m <sup>2</sup>
		Bad 2	5,87 m <sup>2</sup>
		Abstellraum	0,89 m <sup>2</sup>
Loggia (anteilig)	2,70 m <sup>2</sup>		
			<b>157,76 m<sup>2</sup></b>

# Übersichtsplan

## Übersichtskarte on-geo

63110 Rodgau, Eisenbahnstr. 30



**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

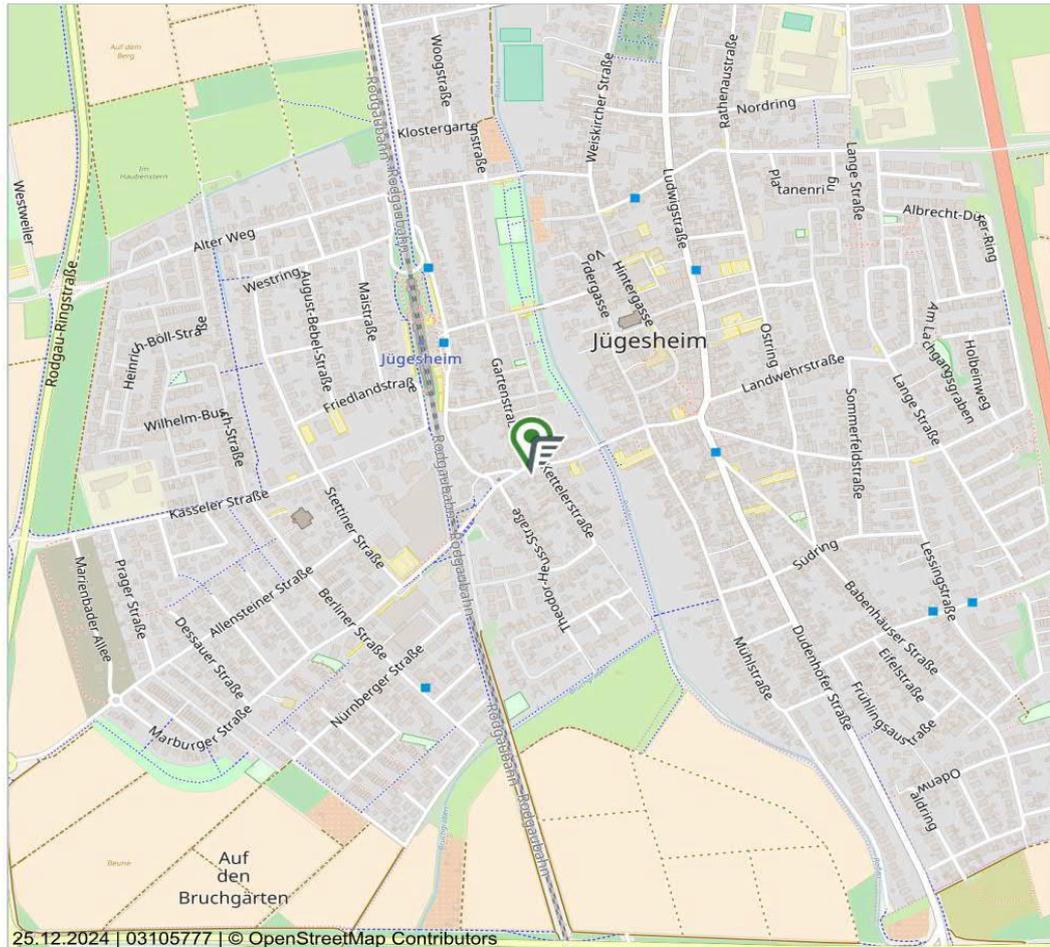


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03105777 vom 25.12.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

63110 Rodgau, Eisenbahnstr. 30



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

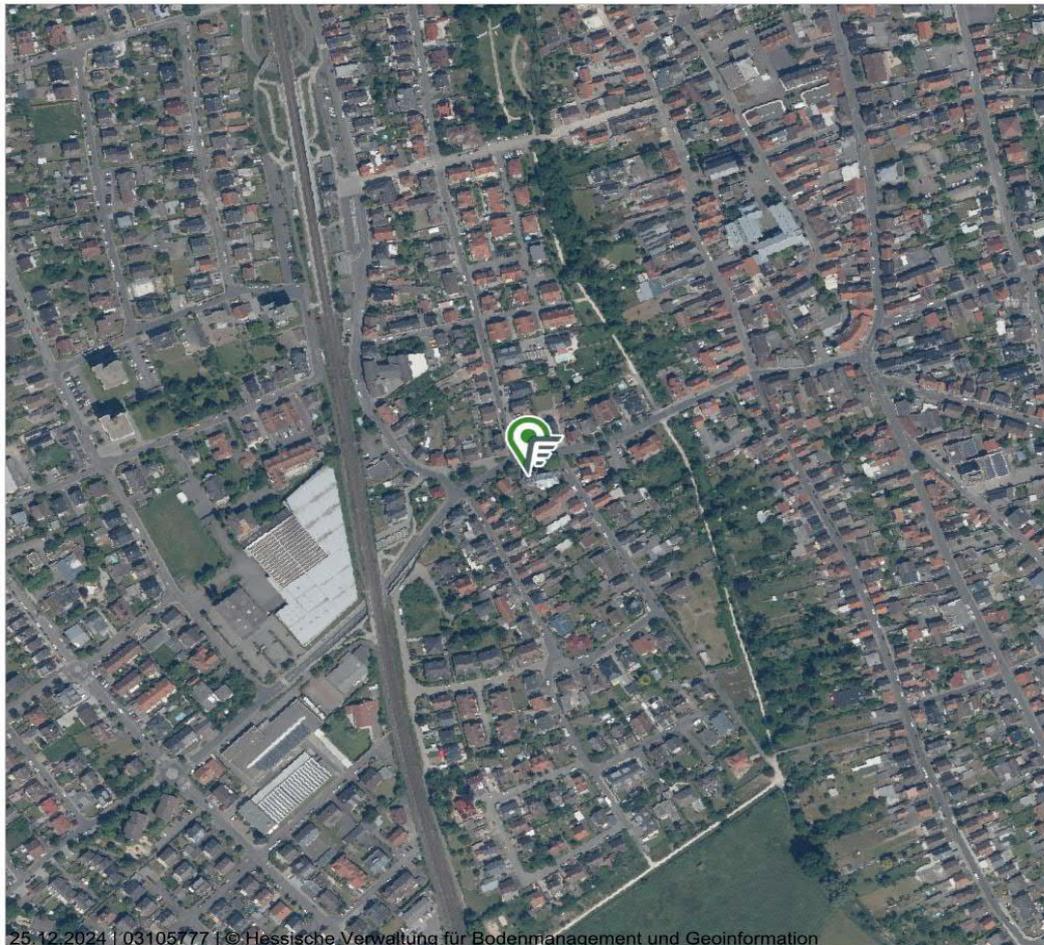


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03105777 vom 25.12.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Hessen

63110 Rodgau, Eisenbahnstr. 30



25.12.2024 | 03105777 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



#### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

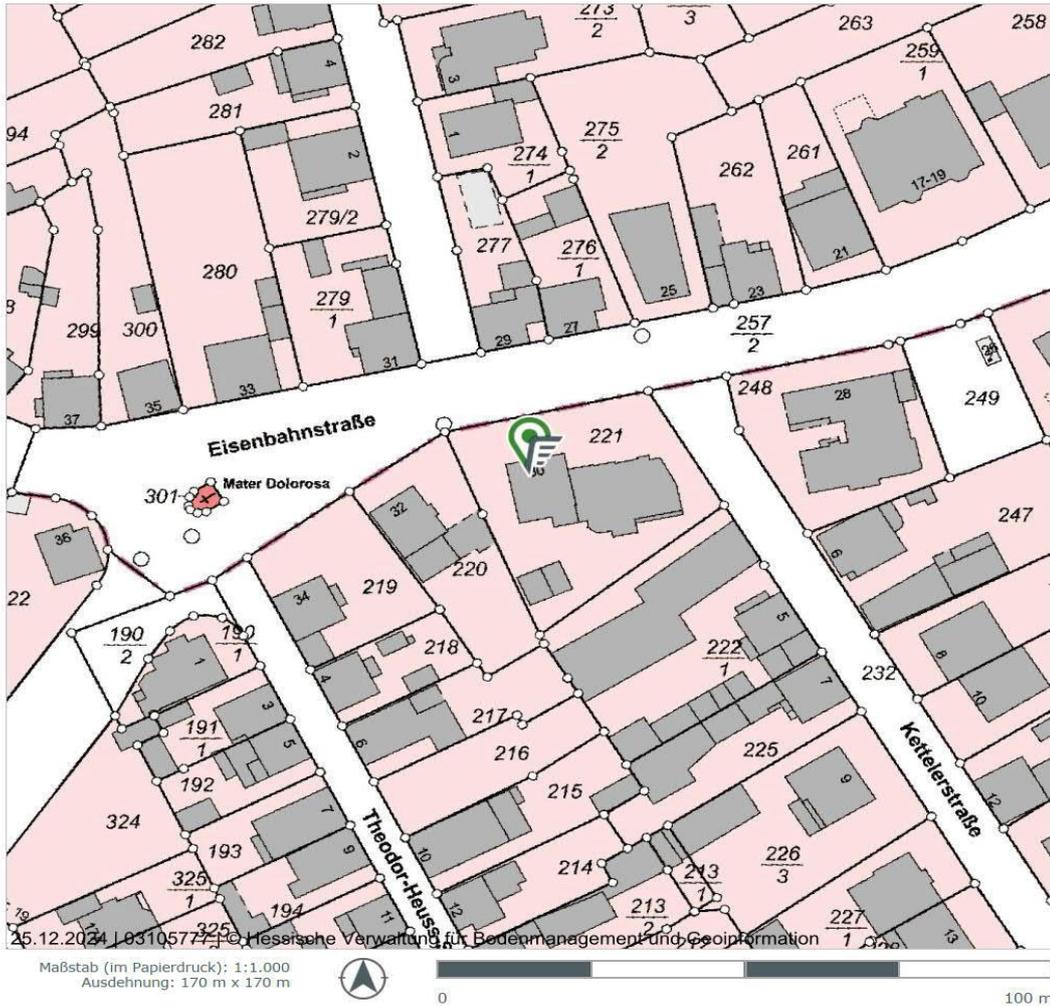
#### Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

## Stadtplan

### Liegenschaftskarte Hessen

63110 Rodgau, Eisenbahnstr. 30



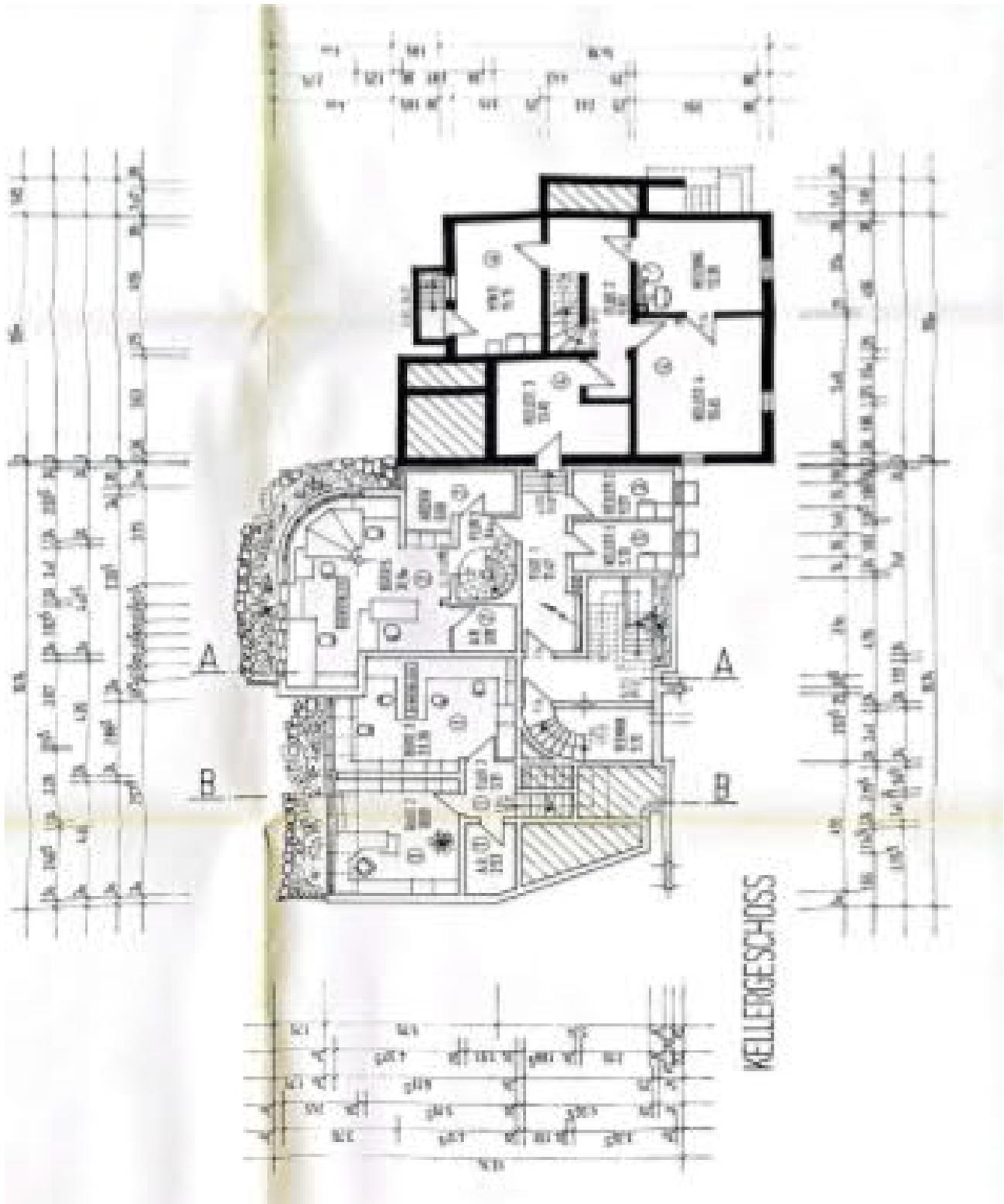
**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

**Datenquelle**

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

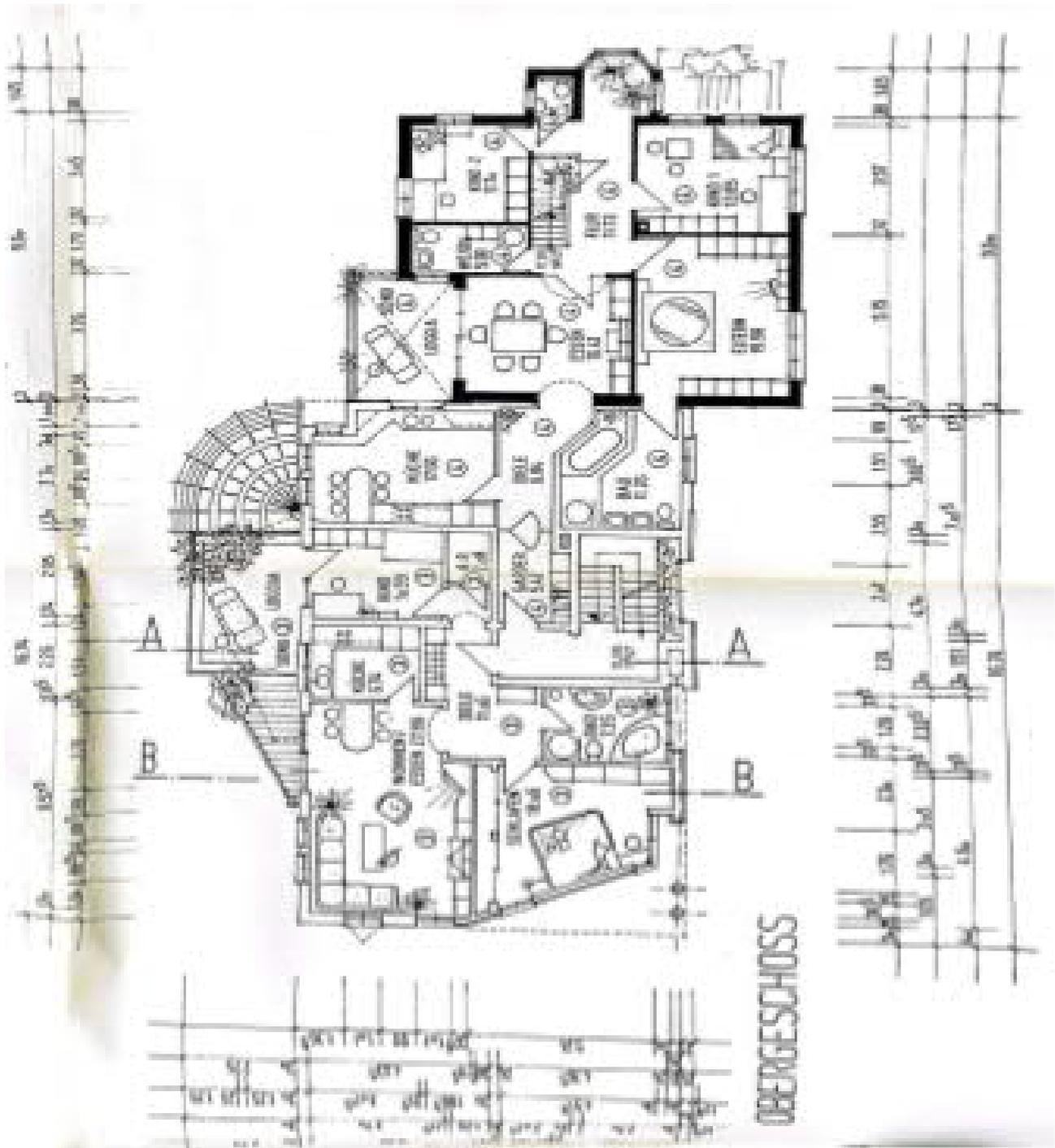
### Grundriss



### Grundriss



### Grundriss



### Grundriss



**Fotos**



## Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

## Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.