

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

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

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

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

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Wohnungseigentum im 8. Obergeschoss
eines Mehrfamilienwohnhauses und Teileigentum
(Tiefgaragenstellplatz); Spessarttring 37-51
63110 Rodgau

Wertermittlungstichtag:

22.01.2026

Ortsbesichtigung:

22.01.2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 43 K 27/25

Report-Nr.

2026-01-22

Erstelldatum:

27.02.2026



Verkehrswert Wohnungseigentum: 180.000,- €

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz: 10.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 5

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 36

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	13
3.3	Beschreibung Sondereigentum	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	18
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	22
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)	23
4.5.2	Vergleichswertberechnung Wohnungseigentum	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	26
4.6.1	Ertragswertberechnung Wohnungseigentum	27
4.7	Wertberechnung Garage	28
4.7.1	Ableitung Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz	28
5	Verkehrswertableitung	29
5.1	Verkehrswert	30
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	31
6.1	Liegenschaftskarte	32
6.2	Grundriss Wohnungseigentum	33
6.3	Wohnflächenberechnung	34
	Anlage Fotos	35

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Wohnungseigentum (3-Zimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Diele, Dachterrasse) im Aufteilungsplan mit Nr. 418 bezeichnet und Teileigentum Tiefgaragenstellplatz
Aktenzeichen	43 K 27/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63110 Rodgau, Spessartring 37-51
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 3363 und Teileigentumsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 3417
Gemarkung Dudenhofen	Flur 2, Flurstück 571/2
Miteigentumsanteil Wohnungseigentum	109,50/10.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 418 bezeichneten Wohnung im Penthouse-Geschoß links.
Miteigentumsanteil Teileigentum	117/600 Anteil an dem 600/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 PKW-Abstellplätzen (zugeordnet sei der in der Tiefgarage mit Nr. 44 gekennzeichnete Stellplatz – Angabe der Mieterin beim Ortstermin).
Sondernutzungsrechte	Keine bekannt
Tag der Ortsbesichtigung	22.01.2026
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	22.01.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	10.581 m ²
Baujahr ca.	1982
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. ca.	107 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete)	900,- €/Monat (Wohnungseigentum) 35,- €/Monat (Tiefgaragenstellplatz)
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt vor.
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	3,3 %
Baulicher Zustand	Es besteht Reparaturbedarf
Aktuelle Nutzung	Vermietet
Ergebnisse Wohnungseigentum	
Vergleichswert	195.000,- €
Ertragswert	166.000,- €
Verkehrswert Wohnungseigentum (unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 10.000,- €)	180.000,- €
Verkehrswert Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz)	10.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 8. Obergeschoss einer Mehrfamilienwohnanlage im Geschosswohnungsbau. Die Wohnung liegt in einem Penthouse-Geschoß und verfügt über eine nach Osten und Süden ausgerichtete Dachterrasse mit Aussicht in die Landschaft. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum mit eigenem Grundbuchblatt). Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheit genügt die Eigentumswohnung überwiegend einfachen bis mittleren Wohnansprüchen. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin sei die Elektrofußbodenheizung aktuell in der Wohnung defekt und es kam zu einem Wasserschaden, der angeblich behoben wurde. Die Schadensursachen sind nicht bekannt. In der Wertermittlung wurde ein Risikoabschlag berücksichtigt.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2026
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Mieter und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus den Bauakten beim Kreisbauamt und der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –KI- ohne Gewähr)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass das Grundstück gelistet ist und es sich um einen Altstandort. Begriffserläuterung gem. Informationsblatt des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie: <i>„Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in die Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.“</i> Beurteilung: Für das Grundstück Flurstück 571/2, Spessartring 37-51 in 63110 Rodgau wurde nach Altlastenanfrage für die Hausnummern 37, 41, 47, 49 und 51 getrennt eine Auskunft aus der Altflächendatei gestellt. Beim Spessartring Nr. 47 sind folgende Gewerbe, die in der <i>Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei</i> enthalten sind, angemeldet gewesen: Autotransporte und Montage von Fertigteilen. Die Auskünfte werden dem Gericht zugesendet. Ein Altlastenverdacht konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier

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

Beschreibungen:

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

Berechnungen:

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

Baubestand auf dem Grundstück:

2 Blockzeilenbebauungen mit jeweils 3 Mehrfamilienwohnhäusern. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Wohnhaus Nr. 47 in der Blockzeilenbebauung mit 3 Mehrfamilienwohnhäusern in der Südostecke des Grundstücks. Die Häuser stehen sämtlich in Verbindung mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück. Im Wohnhaus Nr. 47 insgesamt 26 Wohnungen.

Weitere Feststellungen:

Mieter konnten festgestellt werden. Eine WEG-Hausverwaltung ist vorhanden. Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht bekannt. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:

Hessen

Kreis:

Landkreis Offenbach

Ort und Einwohnerzahl:

Rodgau rd. 46.700 Einwohner (alle Stadtteile), davon im Stadtteil Dudenhofen rd. 7.700 Einwohner.

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

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

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

Definition

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

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

Stadtporträt gem. Internetauftritt: Auszug

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

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

Wirtschaftsstruktur

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

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Rodgau¹ im Vergleich

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

Arbeitsmarkt ²

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

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

Deutschland: 6,6 %

Kaufkraft³: (Index Deutschland = 100)

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

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

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Lagebeschreibung, Immissionen

Das Grundstück liegt im Ortsteil Dudenhofen in östlicher Ortslage, nahe der Bundesstraße 45, die hier mit einer Lärmschutzwand ausgebildet ist. Die Wohnlage wird durch die voluminösen Baukörper im Geschosswohnungsbau auf dem Bewertungsgrundstück stark geprägt; des Weiteren typische Immissionen durch den Flugverkehr im Rhein-Main-Wirtschaftsraum (An- und Abflugschneise Flughafen Frankfurt). Auf dem Dach des Nachbargebäudes (gleiches Bewertungsgrundstück) ist eine Mobilfunkantennenanlage montiert. Erforderliche Standortbescheinigungen sowie die Einhaltung von Grenzabständen wegen ggf. zu befürchtendem ‚Elektrosmog‘, ausgehend von Sendemasten, wurden nicht überprüft. Mieteinnahmen aus Vermietung des Standorts, die unter Umständen der Eigentümergemeinschaft zustehen, sind nicht bekannt. Der Umstand der Sendemastmontage (Immissionen) wurde bei der Ableitung der Wertermittlungsdaten und bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigt.

Nachbarbebauung

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

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV

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

Nahversorgung / Infrastruktur

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

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen im Dezember 2025 eine stabile Entwicklung. Wie aus der aktuellen Sprengnetter-Marktanalyse hervorgeht, liegen die Eigentumswohnungspreise im jahresvergleich bei +3,2 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +2,0 % ebenfalls ein Jahresplus, wenn auch moderater. Gemäß GREIX (German Real Estate Index) liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien jedoch aktuell noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022 (GuG aktuell Informationsdienst 05_2025).

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

³ Quelle: GfK Marktforschung | IHK Offenbach.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform.
Größe gesamt 10.581 m².
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 80,16 m * 132,00 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig.

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

Stellplätze: Das Grundstück wurde mit einer großen Tiefgarage unterbaut. Gemäß Baubeschreibung gehört zu jeder Wohnung ein Abstellplatz in der Tiefgarage. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind umliegend in begrenzter Anzahl vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Auf dem Grundstück eine geschlossene Bauweise (Bebauung über 50 m Länge), sonst offene Bauweise im Wohngebiet. Aufgrund der hohen Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück (bis 8 Geschosse) wird eine größere Abstandsfläche zur umliegenden niedrigeren Bebauung eingehalten, nachbarliche Gemeinsamkeiten ergeben sich dadurch kaum. Das Grundstück ist zum Teil mit Gitterzaun zur Straße eingefriedet, die Zuwegung ist offengehalten; nach Westen mit grenzbebauten Reihengaragen.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:

Amtsgericht Seligenstadt, Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 3363, laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 109,50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dudenhofen, Flur 2, Flurstück 571/2, Hof- und Gebäudefläche Spessartring 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, Größe 10.581 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 418 bezeichneten Wohnung im Penthouse-Geschoß li. (gemäß geänderter Teilungserklärung)

sowie

Amtsgericht Seligenstadt, 1/117 Anteil an dem im Teileigentumsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 3417, laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen 600/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dudenhofen, Flur 2, Flurstück 571/2, Hof- und Gebäudefläche Spessartring 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, Größe 10.581 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 PKW-Abstellplätzen.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen in Abt. II der Grundbücher 3363 und 3417: Keine

Für die Tiefgarage wurde unter lfd. Nr. 1 in Abteilung wie folgt geregelt:

Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers:
a) Die Benutzung ist geregelt; b) Die Aufhebung der Gemeinschaft wird für die Zeit ausgeschlossen, in der die Sammel Tiefgarage einen Teil der Wohnungseigentums- (Teileigentums-) Gemeinschaft bildet. Gemäss Bewilligung vom 4. Oktober 1973 mit Rang vor Abt. III Nr. 4 eingetragen am 14. März 1975. *HL*

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf eine Mietvereinbarung (Wohnung Nr. 418), nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gültiger Bebauungsplan: Gemarkung Dudenhofen

Name: D 2 - Westlich der geplanten B 45 zwischen der L 3121 und Bleichstraße und Straße Am Rückersgraben

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2
Geschlossene Bauweise
8 bis max. 9 Geschosse

Ein Baufenster (Baulinien, Baugrenze), der überbaubaren Grundfläche wurde festgesetzt. Die Ausnutzung des Grundstücks liegt im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen. Erweiterungen sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass

aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt (gem. Angabe beim Ortstermin sei die Elektro-Fußbodenheizung defekt).

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus einer Wohnanlage mit 3 Häusern mit insgesamt 78 Wohneinheiten (Block II) in geschlossener Reihenbebauung; sowie eine weitere Blockbebauung mit 3 Mehrfamilienwohnhäuser sowie eine Sammel-Tiefgarage mit Zugang zu sämtlichen Einzelhäusern über Zugangsschleusen. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum befindet sich im Haus Nr. 47 mit insgesamt 8 Vollgeschossen und einem Penthouse-Geschoß in dem sich die Wohnung befindet. Im Wohnhaus Nr. 47 je Vollgeschoss 3 Wohnungen; im obersten Penthouse-Geschoß 2 Wohnungen. Die Eingangsflure haben einen separaten Zugang zu einem Fluchttreppenhaus und einem Personenaufzug. Das Gebäude ist unterkellert. Massive Bauweise. Die Tiefgarage mit Zugang zum Wohnhaus, mit insgesamt 117 Stellplätzen.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Ursprüngliches Baujahr, ca.: 1982
Bemessene Restnutzungsdauer: 26 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).
Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Keine bekannt.
Von außen ist ein befriedigender Instandhaltungszustand feststellbar.

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

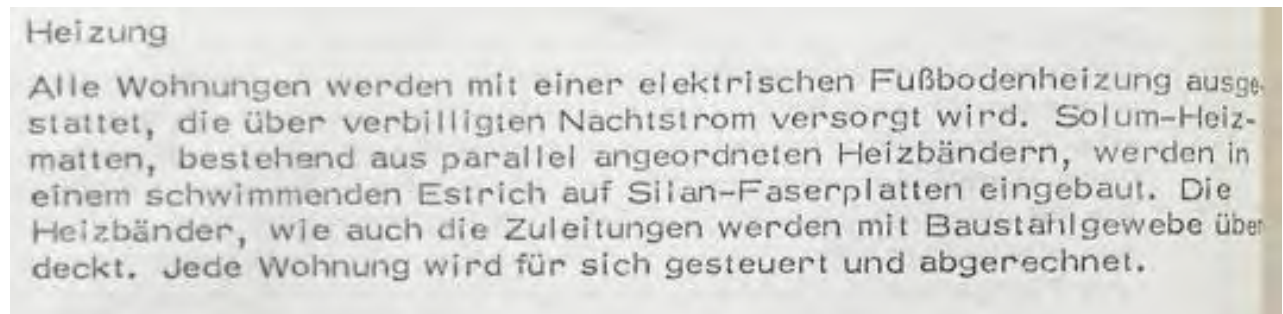
Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 24-30 cm stark mit Vorhangfassade (Plattenbelag mit Wärmedämmung aus den 1980er Jahren – ungenügend, ca. 3-4 cm Dämmlage; im Penthouse Geschoss Außenwände verputzt, Wärmedämmverbundsystem mit ebenfalls 3-4 cm Dämmung, ca.).
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	Kein Kamin (Elektroheizung). Lüftungsschächte über Dach geführt (für z.T. innenliegende Bäder und Küchen).
Besondere Konstruktionsart:	Das oberste Penthouse-Geschoss, zweiseitig mit Dachterrasse und massiver umlaufender Balkonbrüstung mit Flachdachabdichtung.
Besondere Bauteile:	Eingangsvordächer mit Zugangstreppen und Eingangspodest sowie den Balkonpodesten im Bereich der äußeren Fluchttreppenhauszugänge je Geschoss.
Personenaufzug:	Je Wohnhaus mit einem Personenaufzug.
Dachform- und Eindeckung:	Flachdächer mit Bitumenabdichtung auf Dämmlage; im Bereich der Dachterrasse mit Betonplattenbelag auf Stelzlager o.ä.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Nutzungseinheiten:	Block II mit 78 Wohneinheiten; im Wohnhaus Haus Nr. 47 (8*3+2) 26 Wohneinheiten.
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Grundstückszugang zum Wohnhaus Nr. 47 erfolgt fußläufig vom Spessartring; der Hauszugang ist offen (ohne Einfriedung). Hauszugangstüre über eine breite Eingangstreppe mit Eingangspodest inkl. verzinktem Stahlgeländer und Überdachung mit seitlich verglastem Windschutz. Eingangstüranlage bestehend aus 2 einzelnen rot lackierten Aluminium-Rahmentüren, verglast mit feststehendem Seitenteil und einem mittig integriertem Klingel-/Sprechfeld. Eine freistehende Briefkastenanlage mit Einwurfbriefkästen ist seitlich aufgestellt. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden und die Treppenstufen mit Betonwerkstein belegt (Blockstufen).
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Balkon als Fenstertüren.
Treppen	
Geschosstreppen:	2-läufige Betontreppe mit Werksteinstufen vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypischer Zustand mit unbefriedigenden Wärmeschutzeigenschaften. Schallschutz befriedigend.
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Elektro-/ Hausanschlussraum, Waschküche, Trockenraum.
Heizung:	Elektrische Fußbodenheizung, die defekt sein soll.

Gemeinschaftliche Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Hofraum, Zufahrt Tiefgaragenrampe mit elektrischem Rolltor, Vorgarten/ Außenanlage mit wenig Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.

Stellplätze: Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum wurde der Stellplatz Nr. 44 zugeordnet. Es handelt sich um den 1/117 Anteil am 600/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 PKW-Abstellplätzen.

Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Defekte elektrische Fußbodenheizung (zu klärende rechtliche Frage, ob es sich bei der elektrischen Fußbodenheizung um gemeinschaftliches Eigentum oder Sondereigentum handelt, kann vom Sachverständigen für Immobilienbewertung nicht beantwortet werden. Da die Heizmatten im Estrich eingebunden sind, wird hier die Meinung vertreten, dass es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt – siehe nachfolgender Auszug aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung).



Insgesamt besteht aufgrund des Baualters der Bauteile und der energetischen Bauteileigenschaften zukünftig Modernisierungs- und Investitionsbedarf.

Beurteilung: Außenwände mit baujahrestypischer Bauart (zukünftig besteht hier Bedarf für eine energetische Sanierung – Einbau eines effizienteren Wärmedämmverbundsystems etc.).

Sondernutzungsrechte: Keine bekannt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Auf dem Wohnhaus Nr. 51 ist eine Mobilfunk-Antennenanlage aufgebaut. Erträge die ggf. der Eigentümergemeinschaft zustehen sind nicht bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 109,50/10.000; beim Teileigentum 1/117 Anteil am 600/10.000 Miteigentumsanteil gem. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch, konnten nicht festgestellt werden, bzw. sind nicht bekannt. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung: Bekannt

Instandhaltungsrücklage: Nicht bekannt.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang: Offener Wohnhauszugang über gepflasterte Wohnwege von der Straße. Sonst Gitterzauneinfriedung.

Besondere Bauteile:	Tiefgaragenrampe Auf- und Abfahrt, Zufahrtsberechtigung über elektrisch gesteuerte Rolll Tore; gepflasterte Wege. Auf dem Dach (Haus Nr. 49 und 51) ist eine Mobilfunkantennenanlage installiert.
Garten:	Rasenfläche, einige Bäume und Büsche (einfache Grünanlage).
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Medienanschlüsse.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Stellplätze:	117 Tiefgaragenstellplätze.
Beurteilung:	Insgesamt einfache, gepflegte Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf liegt nicht vor.

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

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

Im Hinblick auf die baujahrestypische Bauart wird das Gebäude der Energieeffizienzkategorie E-F zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt.
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

3.3 Beschreibung Sondereigentum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung:	Wohnhauseingang Haus Nr. 47; Lage der Wohnung im 8. Obergeschoss (Penthouse-Geschoss).
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Wohnung mit ca. 107 m ² Wohnfläche: Eingangsdiele, WC-Raum, Duschbad, Küche, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Dachterrasse.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig.
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Keine bekannt.
Stellplatz:	Gemäß Teilungserklärung ist jeder Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum der Stellplatz Nr. 44 (Nummerierung auf dem Boden der Tiefgarage) – es handelt sich dabei um Sondereigentum gem. Teileigentumsgrundbuch 3417.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen im Sondereigentum

Fußböden:	Granitfliesen (Flur, Diele, Küche), blaue Großformatfliesen WC-Raum und Duschbad, Teppichböden und Textilbeläge (Wohn- Schlafzimmer). Dachterrasse mit Betonplatten.
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Sanitärräume gefliest; WC-Raum ca. 1,20 m hoch gefliest, sonst Glattputz.
Türen:	Edelholzfurnierte Türen mit Futter und Bekleidung.
Sanitäre Installation:	WC-Raum mit wandhängendem WC und Handwaschbecken (modernisiert). Ebenfalls modernisiert/umgebaut ein Duschbad mit Halbrunddu-sche und Waschbecken. Aufgrund eines Wasserschadens wurde eine Bodenfliese entfernt um das Leck zu orten und den Boden zu trocknen (Angabe Hausmeister). Beim Ortstermin war in der Wohnung ein erhöh-ter Feuchtegehalt in der Luft feststellbar. Insbesondere in der Küche mit Schimmelbefall in einer Wandecke und im Deckenbereich. Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungslei-tungen.
Heizung/Warmwasser:	Elektrische Fußbodenheizung, die defekt sein soll (Gemeinschaftsei-gentum). Thermostatregelung in den Räumen. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer/Warmwassergerät. Beim Ortstermin war feststellbar, dass zwecks behelfsmäßiger Behei-zung der Räume elektrische Heizstrahler mit Steckdosenanschluss in-stalliert sind.
Elektrische Installation:	Teilmodernisierte Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtaus-lässe, zum Teil mit Einbauspotbeleuchtung und Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.
Sonstige techn. Anlagen:	Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Vertei-lerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internet-

	verbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet).
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine bekannt.
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Wasserschaden, Heizungsschaden (elektrische Fußbodenheizung funktioniert nicht – geheizt wird aktuell mit elektrischen Wärmestrahlern), Schimmelbildung in der Wohnung (erforderliche Schönheitsreparaturen nach Beseitigung der Feucht-/Schimmelschäden), Fliesenreparaturarbeiten. Anmerkung: Gemäß Angabe des Hausmeisters seien die vor ca. 15-20 Jahren montierten Fenster auf den Aluminiumprofilen der Altfenster montiert worden, d.h. die Fenster liegen vor der Außenwand. Ggf. sind hier Abdichtungsmängel, insbesondere bei Schlagregenbeanspruchung, vorhanden (Untersuchung im Zuge einer sachverständigen Begutachtung durch einen Bausachverständigen. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht).
Wesentliche Modernisierungen:	In der Wohnung wurden der WC-Raum modernisiert, ein Duschbad eingebaut und der Bodenbelag im Flur und Küche erneuert (Granitfliesen).
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung und Zustand:	Innen teilmodernisiert; sonst überwiegend baujahrestypischer Bau- und Ausbauzustand mit Reparaturbedarf ⁴ .

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 8. Obergeschoss einer Mehrfamilienwohnanlage im Geschosswohnungsbau. Die Wohnung liegt in einem Penthouse-Geschoss und verfügt über eine nach Osten und Süden ausgerichtete Dachterrasse mit Aussicht in die Landschaft. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum mit eigenem Grundbuchblatt). Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheit genügt die Eigentumswohnung überwiegend einfachen bis mittleren Wohnansprüchen. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung vermietet.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

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

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet.

Da die Wohnung vermietet ist, wird zur Stützung des Vergleichswertverfahrens auch das Ertragswertverfahren angewendet, da hier die erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 575,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Dudenhofen, Spessartring 39** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Dudenhofen
Zonaler Bodenrichtwert:	575 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7310023
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart ‚Wohnen‘ anwendbar. Für die Bodenwertermittlung kann auf den Bodenrichtwert als Ausgangsgröße abgestellt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 10.581 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück in der Bodenrichtwertzone mit vergleichbaren Lageeigenschaften. In der Bodenrichtwertzone sind überwiegend Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau feststellbar. Die Wohnlageeigenschaften sind hier durchweg besser. Das Grundstück, auf dem die Baulichkeiten erstellt wurden, ist wesentlich größer und dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Die Wohnlage-/Qualitätskriterien sind aufgrund der hohen Nutzeranzahl benachteiligt. Bemessener Abschlag 10 % (Faktor 0,9). Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße oder Grundstücksausnutzung konnte nicht festgestellt werden, sodass es keiner weiteren Anpassung bedarf.

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,9

Bodenwertermittlung Eigentumswohnung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
571/2	Hof- und Gebäudefläche, Spessartring 37-51	575 €/m ²	0,90	10.581 m ²	5.475.667,50 €
Summe	Anteilig 109,50/10.000 rd.				60 .000 €

Bodenwertermittlung Garagenanteil

Bodenwert gesamt: 5.475.667,50 € x 1/117 x 600/10.000 Anteil = rd. **2.800 €**

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten

des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 26 Jahre.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden: In der Wohnung waren Feuchtschäden feststellbar. Ein Wasserschaden wurde angeblich beseitigt, jedoch sind in der Küche (direkt neben dem Duschbad gelegen) feuchte Wände/Decke, Fensterscheibe (Kondensat) und Schimmelbildung feststellbar. Ob der Feuchteintrag aus dem ehemaligen (beseitigten) Wasserrohrbruch-/schaden resultiert, konnte nicht festgestellt werden. Beim Ortstermin war jedoch auch feststellbar, dass die Flachdachentwässerung in die Hauswand geführt wird (siehe nachfolgende Bilder). In diesem Bereich befindet sich auch die Küche.

Für die Behebung der feststellbaren Mängel und Schäden (Fliesenarbeiten – 2 herausgebrochene Fliesen im Duschbad, Maler- und Anstricharbeiten, ggf. Trocknungsarbeiten, ggf. Dachabdichtungsarbeiten) wird in Unkenntnis der genauen Ursache ein Abschlag bemessen, der diesbezügliche Kostenrisiken würdigt. Der Betrag wird mit psch. 5.000,- € bemessen. Tatsächliche Beseitigungskosten können abweichen. In dem Betrag sollen auch ggf. anfallende Mietminderungen enthalten sein.



Der Aufwand zur Reparatur der elektrischen Fußbodenheizung (geheizt wird aktuell mit Heizstrahlern – siehe Bild zuvor) -die genaue Ursache ist hier ebenfalls nicht festgestellt worden, dazu bedarf es einer

sachverständigen Untersuchung ggf. mit erforderlichen Bauteilöffnungen- wird ebenfalls als Risikoabschlag mit 5.000,- € bemessen.

Gesamtabschlag als Risikoabschlag für erforderliche Instandhaltungsaufwendungen und Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden psch. 10.000,- € (Anmerkung: Der tatsächliche Aufwand kann abweichen; beachtlich ist auch eine Aufteilung ggf. anfallender Reparaturkosten die evtl. von der Gemeinschaft zu tragen sind – Abklärung über Schadensgutachten).

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Die Wohnung ist aktuell vermietet. 2022 wurde eine Nettokaltmiete für die Wohnung in Höhe von 900,- € pro Monat vereinbart und für den Tiefgaragen PKW-Abstellplatz 35,- € pro Monat. Nach Prüfung handelt es sich um eine marktübliche Miete, die der Ertragswertberechnung i.S. ImmoWertV § 5 (3) zugrunde gelegt wird. Grundlage der Prüfung sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbare Nutzflächen in vergleichbaren Lagen im mittleren Bereich bei 8 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2023) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für Wohnungen im Bodenrichtwertbereich mit 8-10 €/m² veröffentlicht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Im-

mobilenwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau 3,3 %. Die Standardabweichung wird mit +/- 1,8 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 3,3 %

4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.

- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1

Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV für Verkäufe von Wohnungen im Geschosswohnungsbau veröffentlicht. Der mittlere Verkaufspreis wird mit 2.210 €/m² Wohnfläche veröffentlicht (Seite 100 Immobilienmarktbericht 2025, siehe nachfolgend).

8.2.1.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau

	Bodenrichtwertbereich		
	bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,9	3,3	2,7
Standardabweichung LZS	± 2,8	± 1,8	± 1,3
Ø Rohertragsfaktor	15,7	16,6	19,1
Standardabweichung RoHEF	± 5,3	± 3,7	± 4,4
Ø Nettoanfangsrendite %	5,3	4,8	4,2
Standardabweichung NAR	± 1,9	± 1,1	± 1,0
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie			
Anzahl Kauffälle	14	33	48
Ø Anzahl Wohneinheiten	90	83	94
Ø Miete €/m ² (gemäß MiKa)	10,60	11,05	12,85
Min-Max Miete €/m ²	7,95 - 13,65	8,05 - 15,65	9,00 - 16,25
Ø Bewirtschaftungskosten %	19	17	16
Ø wirtschaftl. RND Jahre	28	27	31
Ø Wohnfläche m ²	65	80	70
Ø ideeller Grundstücksanteil m ²	65	70	60
Ø BRW angepasst €/m ²	460	595	920
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27	26	27
Ø Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	2.020	2.210	2.930
Min-Max Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	910 - 3.920	910 - 3.920	1.830 - 5.120
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024			

Untersuchungszeitraum war 2023-2024, in vergleichbarer Bodenrichtwertlage (500-699 €/m²). Der Bodenwertanteil am Kaufpreis lag durchschnittlich bei 26 % und der durchschnittliche ideelle Grundstücksanteil liegt bei der Referenzwohnung bei 70 m² Grundstücksanteil; beim Wertermittlungsobjekt (10.581 m² x 109,5/10.000 m²) liegt der ideelle Grundstücksanteil bei rd. 116 m². Ein Mehrwert für das Bewertungsobjekt ist jedoch wegen eines höheren ideellen Grundstücksanteil nicht feststellbar, so dass der Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt wird. Der Abschlag wird auf der Grundlage der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und einer Differenzbildung bei den ideellen Grundstücksanteilen bemessen: (116 m² - 70 m² = 46 m² x 575 €/m² x 0,9 =) rd. 24.000 €.

Die Vergleichsfaktoren wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung.

Generell ist des Weiteren zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungstichtag. Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/5).
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (Lage im EFH, ZFH, MFH, Geschosswohnungsbau)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Bodenrichtwertniveau)
- D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale
- E Mietabweichungen (Referenzdaten mittlere Nettokaltmiete 11,05 €/m². Beim Bewertungsobjekt 8,41 €/m²).

Nach Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt, bedarf es neben einer Anpassung wegen des hohen Bodenwertanteils auch einer Anpassung an die abweichende Miete.

Mietabweichung: Da die durchschnittliche Miethöhe, die aus tatsächlichen Wohnungseigentumsverkäufen vom Gutachterausschuss abgeleitet wurde, höher liegt als beim Bewertungsobjekt, ist davon auszugehen, dass es sich beim Referenzobjekt bzw. bei den Referenzdaten um durchschnittlich bessere, höherwertige objektspezifische Wertmerkmale handelt (die Durchschnittsmiete wird mit 11,05 €/m² angegeben bei einer Bandbreite von 8,05 €/m² bis 15,65 €/m² und 33 tatsächlichen ausgewerteten Verkaufsfällen). Die Abweichung wird in der Wertermittlung berücksichtigt. Nach sachverständigem Ermessen wird ein Abschlag in Höhe von 3 % (Faktor 0,97) bemessen.

Abschlag ideeller Grundstücksanteil (aus Berechnung – siehe oben)

Vorläufiger Vergleichsfaktor angepasst an die Wohnungsgröße: 2.210 €/m² x 0,97 rd. 2.144 €/m²

4.5.2 Vergleichswertberechnung Wohnungseigentum

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	2.144,00 €/m ²
Wohnfläche	x	107 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	229.408 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	229.408 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden als Risikoabschlag	-	10.000 €
Abschlag ideeller (Mehr)Grundstücksanteil	-	24.000 €
Vergleichswert rd.		195.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung Wohnungseigentum

Mieteinheit	Nutzfläche, rd. m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 418	107	8,41	900,00	10.800,00 €
Summe				10.800,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	429 €	429 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	216 €	
	Instandhaltung	14 €/m² NF rd.	1.498 €	
	Gesamt		-	2.143,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	8.657,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 3,3 % von		60.000 €	-	1.980,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	6.677,00 €
Barwertfaktor § 34	26 Jahren Restnutzungsdauer		x	17,3
ImmoWertV	3,3 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	115.512 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	60.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	175.512 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	175.512 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden als Risikoabschlag		-	10.000 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				166.000 €

4.7 Wertberechnung Garage

Vergleichswertverfahren - Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen - Wiederverkauf

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen wurde im Immobilienmarktbericht 2025 folgende Tabelle veröffentlicht:

Gebäudedefaktoren

Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Bei den Gebäudedefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist anteilig der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Gebäudedefaktoren für Eigentumswohnungen beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil. Wertangaben zu eventuell vorhandenen Stellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Wertangabe	
	Erstverkauf €	Wiederverkauf €
Tiefgaragen	20.000	12.000

Der durchschnittliche Wiederverkaufspreis für Tiefgaragenplätze beträgt im südhessischen Raum 12.000,- €. Das Alter und die detaillierten Beschaffenheitsmerkmale des Referenzobjekts und die Ausstattung sind nicht bekannt.

Plausibilitätsprüfung im Ertragswertverfahren. Die Garage ist zu 35,- €/Monat vermietet.
Bodenwertanteil: 2.800 €

Ertragswertermittlung (vereinfacht): $35 \text{ €} \times 12 = 420 \text{ €}$ (Jahresrohertrag) abzgl. 161 € Bewirtschaftungskosten ((Verwaltung (47 €), Instandhaltung (106€), Mietausfall (2% = 8 €)) = Jahresreinertrag in Höhe von 259 € multipliziert mit Barwertfaktor (in Anlehnung an die Wohnnutzung) $\times 17,3 = 4.481 \text{ €}$ zzgl. Abgezinsten Bodenwert $+ 1.204 \text{ €}$ ($2.800 \times 1,033^{26}$) = rd. 6.000,- €

4.7.1 Ableitung Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz

Da der Tiefgaragenstellplatz vermietet ist, wird dem Ertragswert ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am Vergleichswert (Gewichtsverteilung 70/30) bemessen mit $((12.000 \text{ €} \times 0,7) + (6.000 \text{ €} \times 0,3) / 100)$ rd. **10.000,- €**

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse:

Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz: 10.000,- €

Vergleichswert Wohnungseigentum: 195.000,- €

Ertragswert Wohnungseigentum: 166.000,- €

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

Wohnungseigentum wird hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt jedoch um eine vermietete Eigentumswohnung (Renditeobjekt) handelt wird dem Ertragswert bei der Ableitung des Verkehrswerts ein gleich hohes Gewicht beigemessen. Die Datenlage stand für beide Wertermittlungsverfahren in ausreichend guter Qualität zur Verfügung (die Abweichung der Einzelergebnisse liegt an der Genauigkeit der verwendeten statistisch abgeleiteten Datengrundlage). Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert mit rd. 180.000,- € ($195.000,- € \times 0,5 + 166.000 € \times 0,5$) bemessen.

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

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 1.682 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 16,7	6,0 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 20,8	4,8 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Bandbreite ausgewerteter Verkäufe von Wohnungseigentum gem. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, das Ergebnis damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Grundbuch

Amtsgericht Seligenstadt, Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 3363, laufende Nr. 1 Bestandsverzeichnisses, 109,50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dudenhofen, Flur 2, Flurstück 571/2, Hof- und Gebäudefläche Spessartring 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, Größe 10.581 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 418 bezeichneten Wohnung im Penthouse-Geschoß II. (gemäß geänderter Teilungserklärung)

sowie

Amtsgericht Seligenstadt, 1/117 Anteil an dem im Teileigentumsgrundbuch von Dudenhofen Blatt 3417, laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, 600/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dudenhofen, Flur 2, Flurstück 571/2, Hof- und Gebäudefläche Spessartring 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, Größe 10.581 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 PKW-Abstellplätzen.

Der Verkehrswert des 109,50/10.000 Miteigentumsanteils in 63110 Rodgau Dudenhofen, Spessartring 37-51, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 418, wurde zum Stichtag 22.01.2026 ermittelt mit rd.

180.000,- €

in Worten: Einhundertachtzigtausend Euro

Der Verkehrswert des 117/10.000 Anteil am 600/10.000 Miteigentumsanteils (1 Tiefgaragenstellplatz) in 63110 Rodgau Dudenhofen, Spessartring 37-51, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage, wurde zum Stichtag 22.01.2026 ermittelt mit rd.

10.000,- €

in Worten: Zehntausend Euro

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



Carlo Gross

Altheim, den 27.02.2026

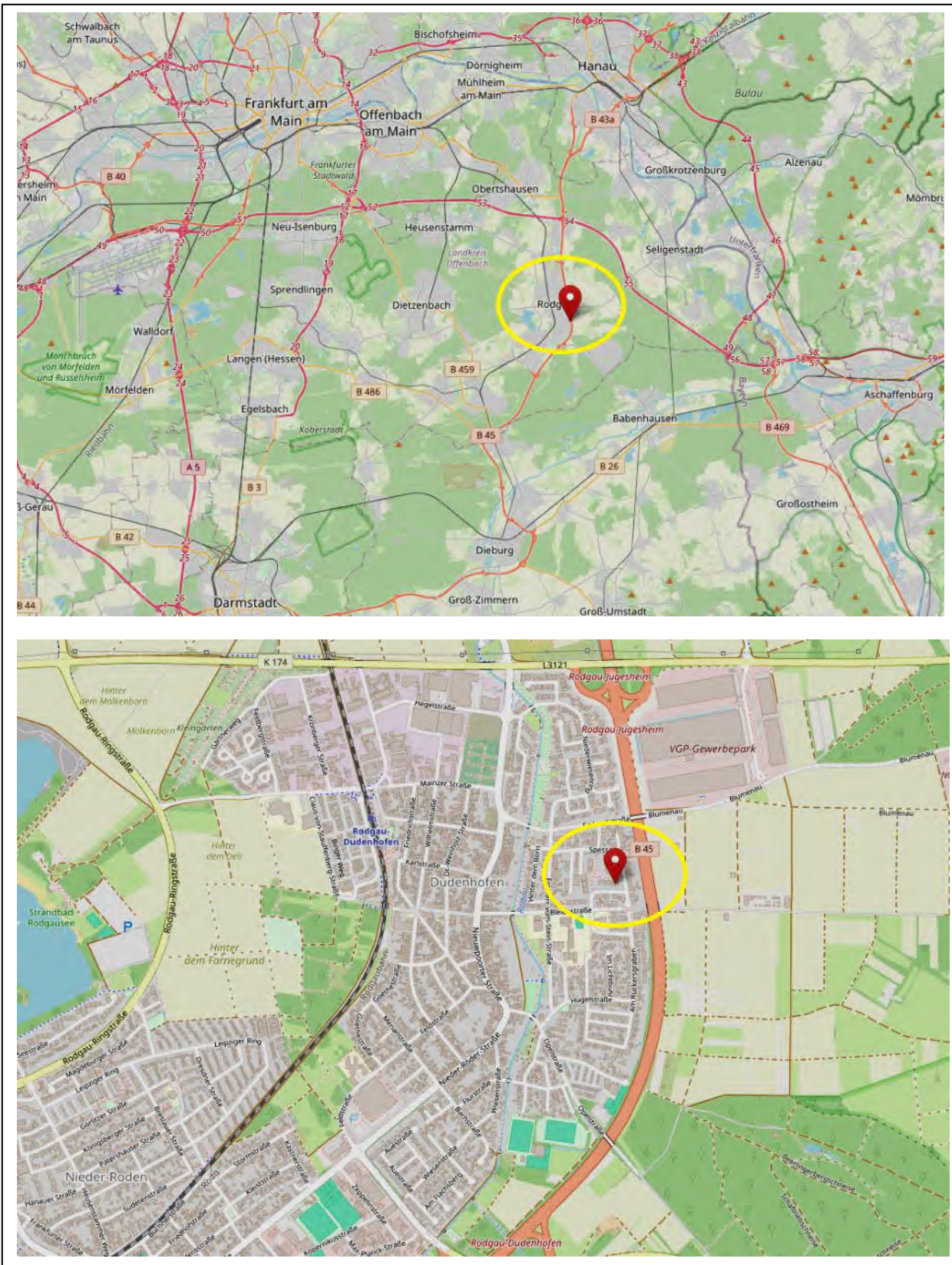
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

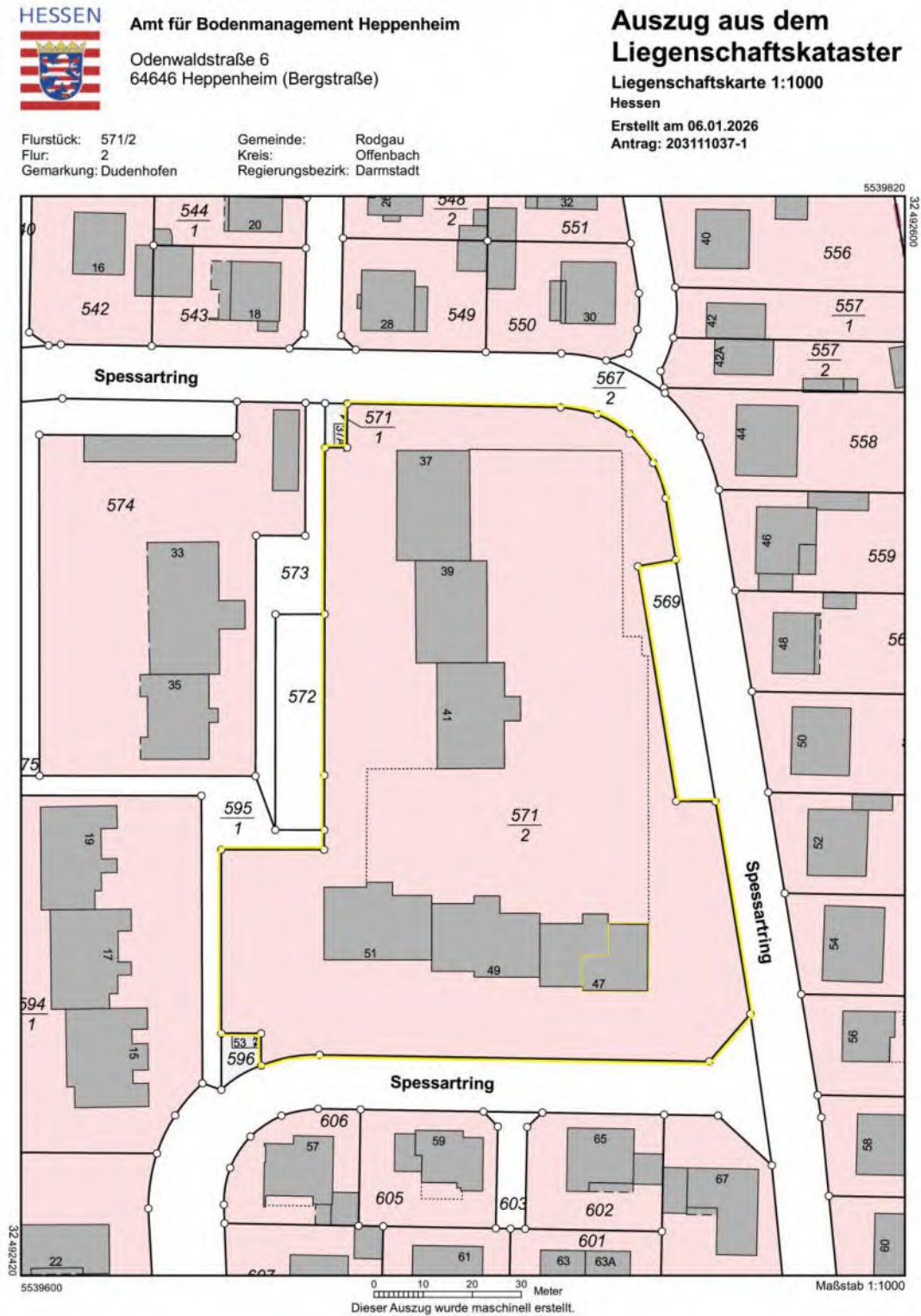
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Grundstücks und der Lage des Bewertungsobjekts (gelb umrandet; Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



6.3 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den recherchierten Planunterlagen (Aufteilungspläne der Teilungserklärung) ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Miete für die Wohnung bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Vorliegend ist beachtlich, dass entgegen den Ausführungen in der Teilungserklärung kein Putzabzug bei den Quadratmeter-Flächenangaben der einzelnen Räume erfolgte.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
WEG Nr. 418		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
8. Obergeschoss					
Essdiele	0,97	6,07	2,70	16,39	
Essdiele	0,97	1,20	0,12	0,14	16,53
Wohnen	0,97	6,22	5,74	34,63	34,63
Eltern	0,97	4,25	5,84	24,08	24,08
Bad	0,97	1,50	3,35	4,87	4,87
Küche	0,97	4,47	3,35	14,53	14,53
Dachterrasse	0,25			47,48	11,87
Wohnfläche					107

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht von Norden mit
Kennzeichnung der
Wohnung



Foto 2

Ansicht von Südosten
mit Kennzeichnung der
Wohnung



Foto 3

Aussicht von der Dachterrasse der Wohnung nach Osten



Foto 4

Aussicht von der Dachterrasse der Wohnung nach Südwesten



Anschläge: 71 Tsd.