

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

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

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Eigentumswohnung im Erdgeschoss
(WEG Nr. 1 mit 4 Zimmern,
Küche, Bad, Kellerraum, Garagenstellplatz)
Prager Straße 13, 63110 Rodgau

Wertermittlungstichtag:

21.02.2025

Ortsbesichtigung:

21.02.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 43 K 28/24

Report-Nr.

2025-02-21

Erstelldatum:

27.02.2025



Verkehrswert 274.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 5

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	11
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	12
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien.....	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts.....	15
4.3.1	Bodenrichtwert.....	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	16
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	20
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum und Garage).....	21
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert)	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	25
5	Verkehrswertableitung	26
5.1	Verkehrswert.....	27
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	28
6.1	Liegenschaftskarte.....	29
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 1 im Erdgeschoss	30
6.3	Straßenansicht und Garagengrundriss mit Darstellung der Aufteilung.....	31
6.4	Grundriss Kellergeschoss	32
6.5	Wohnflächenberechnung.....	33
	Anlage Fotos	34

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung im Erdgeschoss (4 Zimmer, Küche, Bad, Kellerraum, Garagenstellplatz)
Aktenzeichen	43 K 28/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63100 Rodgau, Prager Straße 13
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Jügesheim, Blatt 7683
Gemarkung Jügesheim	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 7, Flurstück 45/9
Miteigentumsanteil	40/100 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und gelb gekennzeichneten im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und Garage.
Sondernutzungsrechte	Keine
Tag der Ortsbesichtigung	21.02.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.02.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	540 m ²
Baujahr ca.	1972
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	97 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.150,- €/Monat inkl. Stellplatzmiete
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Ermittelter Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	2.825,- €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Gemeinschaftliches Eigentum: Gut Sondereigentum: Gut
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Vergleichswert	274.000,- €
Ertragswert	273.000,- €
Verkehrswert	274.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt leerstehende Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen in guter Wohnlage. Der allgemeine Bauzustand in der Wohnung ist gut. Im Hinblick auf die modernisierte (Standard)Ausstattung und die Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten) Schornstiefegerauskunft sowie Mitteilungen beim Ortstermin
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), Immobilienwertermittlungsverordnung (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. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. 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 (Aufteilungspläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen und 2 Einzelgaragen, Holzabstellschuppen, Unterstand, Holzhaus/Gartenhütte.

Weitere Feststellungen:

Die Wohnung steht zum Besichtigungszeitpunkt leer; die Hausverwaltung erfolgt intern. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Ein installierter Kaminofen wurde nicht mitbewertet (kein wesentlicher Bestandteil i. S. § 94 BGB). Zubehör: Heizölbestand wurde anteilig berücksichtigt. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Offenbach
 Ort und Einwohnerzahl: Rodgau rd. 46.500 Einwohner (Stand 2023; mit allen Stadtteilen), davon im Stadtteil Jügesheim rd. 12.000 Einwohner.

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

Indikatoren	2022 Rodgau	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	46.426	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,1	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,8	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,5	10,8	11,3

Die Stadt besteht aus den fünf Stadtteilen Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden und liegt in der Wirtschaftsregion Frankfurt Rhein Main, südlich von Offenbach am Main. Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Jügesheim. Im Regionalplan Südhessen wurde Rodgau 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. 5,5 km) und über die L 3121 (Anschlussstelle Seligenstadt, ca. 4,5 km).

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen:	Rhein-Main-Flughafen ca. 29 km entfernt
Bahnhof:	Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 1000 m entfernt.
Bus:	Verbindungen in die umliegenden Gemeinden, Haltestelle in Jügesheim.
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 4,5 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Hanau ca. 18 km Offenbach am Main ca. 20 km Frankfurt am Main ca. 23 km

Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Rodgau, im südöstlichen 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	2022 Rodgau	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,4	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	21,7	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	77,9	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	13,8	7,8	7,4

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach: 5,4 % (Stand Januar 2025)

Arbeitslosenquote Hessen: 5,9 %

Arbeitslosenquote Bund: 6,4 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf³:
100,0 (Deutschland)
101,3 (Hessen)
105,1 (Kreis Offenbach)
104,0 (Rodgau)

Lagebeschreibung, Immissionen

Das Grundstück liegt am ehemals westlichen Ortsrand in einem allgemeinen Wohngebiet von Jügesheim, nahe der westlich verlaufenden Rodgauer Ringstraße (Auffahrt in rd. 500 m). Zwischen der Ringstraße und dem Grundstück wurde ein neues Wohnbaugebiet projektiert, damit verlor das Grundstück seine Ortsrandlage. Beim Ortstermin konnten bis auf den gebietstypischen Fahrzeugverkehr (Ringstraße sowie Wohn-/Erschließungsverkehr) und den typischen Flugverkehr (An- und Abflugschneise Flughafen Frankfurt) keine weiteren Immissionen festgestellt werden. Die Wohnlage ist durchgrünt und wird insgesamt als gut eingestuft.

Nachbarbebauung

Wohnbauliche Nutzungen (überwiegend 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

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Datenquelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft; Auswertung 2024 Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.inh.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/

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

Immobilienmarkt

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzte sich im dritten Quartal 2024 fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal abermals gestiegen (Quelle: GREIX – German Real Estate Index). Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise), ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform.
Größe gesamt 540 m².
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 18,0 m * 30 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.
FTTC – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit Grenzbebauung der Garagen.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Jügesheim, Blatt 7683 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 40/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Jügesheim	Flur 7, Flurstück 45/9
Gebäude- und Freifläche	Prager Straße 13, Größe 540 m ²

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten 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: Ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung ‚J 2c – Westlich der Bahnlinie; südlich der Frankfurter Straße, 3. Änderung‘ von 1974 liegt vor. Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4

GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8 (zwingend)

Offene Bauweise, max. 2 Vollgeschosse

Ein Baufenster und eine Baugrenze zur Straße werden festgesetzt. Die Ausnutzung des Grundstücks ist gebietstypisch im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen. Erweiterungen sind aufgrund der bereits hohen Ausnutzung im Bestand 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 (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohnungseigentumseinheiten. Wohnhaus unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise. Je Geschoss 1 Wohnung (1-Spänner). Des Weiteren befinden sich 2 massive Garagen auf dem Grundstück.

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: 1972

Bemessene Restnutzungsdauer: 26 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Zurückliegende Modernisierungen: Einbau Isolierglasfenster, Erneuerung der Hauseingangstüranlage (gemäß Angabe Modernisierung ca. 2000); Modernisierung Heizungsbrenner 2012. Einbau Wärmedämmverbundsystem. In der Wohnung wurden Modernisierungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung durchgeführt (Modernisierung Bad und Innenausbau – Wand-, Boden-, Deckenbeläge; Modifizierung Wohnungsgrundriss).

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart: Massive Bauweise

Fundamente: Massiv

Umfassungswände, Fassade: Außenwände 24 cm. Fassade verputzt (Wärmedämmverbundsystem) und hellgelb gestrichen.

Innenwände: Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.

Kamin:	1 mehrzügiger Kamin über Dach gemauert (Anschluss Heizung) und ein einzügiger Kamin über Dach gemauert (Anschluss Ofen).
Besondere Konstruktionsart:	Der Terrassenbereich wurde im Erdgeschoss ausgebaut (Wohnraumerweiterung EG) und im Obergeschoss wurde der Balkon eingehaust.
Besondere Bauteile:	Balkon, Kamine.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach. Eindeckung mit rotbraunen Betondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 3 Wohnungen (je Geschoss 1 Wohnung. 1-Spännertyp).
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Grundstückszugang von der Straße erfolgt über ein Metall-Eingangstürchen; die Hofraumzufahrt über ein zweiflügeliges Hoftor aus Metall. Erneuerte Hauseingangstüre als weiß beschichtete Aluminiumrahmentüre mit Glasausschnitt und verglasten Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage (Einwurfbriefkästen), Klingel und Sprechfeld. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Werkstein belegt.
Fenster:	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, Alter ca. 30 Jahre. Im Bereich Terrassenumbau ca. 10 Jahre alt. Im Wohnzimmer und der Essecke sind festverglaste Fenster eingebaut (Querlüftungsmöglichkeit über Küchenfenster und Fenstertüre Zugang Garten).
Treppen Geschosstreppen:	2-läufige Betontreppe mit Werksteinstufen vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Einbau eines Wärmedämmverbundsystems und Einbau Isolierglasfenster. Erneuerung Heizungs Brenner. Die Maßnahmen liegen bereits über 10 Jahre zurück und genügen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz. Schallschutz befriedigend.
Modernisierungen:	In den letzten 10 Jahren sind keine wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Ölzentralheizung/gemeinsamer Heizungsraum/Hausanschlussraum, Öltank, Waschraum im Keller mit Außenzugang.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Garten, Außenanlage, Nebengebäude, Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Keine festgestellt.
Beurteilung:	Guter baulicher Zustand.
Sondernutzungsrechte:	Keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 40/100 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt	

werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung: Keine

Instandhaltungsrücklage: Keine

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung: Zur Straße mit einem Metallzaun auf Mauerwerk eingefriedet. Die Einfriedung wurde erneuert; sonst Maschendrahtzaun.

Besondere Bauteile: Außentreppen, Mülltonnenbox, Öltank.
 Zubehör: Heizöl (gem. Angabe rd. 6000 l Restbestand)
 Gartenhaus, Unterstand, Holzhaus: Im Einfahrtsbereich ist ein Abstellschuppen aus Holz aufgebaut. Im Garten ein Holzhaus mit überdachtem Freisitz und einer weiteren Überdachung: Dieses Holzhaus wurde gemäß Angabe beim Ortstermin vom Eigentümer des Wohnungseigentums im Obergeschoss (nicht Gegenstand der Wertermittlung) auf eigene Kosten erstellt – Anmerkung: Die Teilungserklärung wurde diesbezüglich bislang nicht abgeändert; Sondernutzungsrechte an den Nebengebäuden/Holzhäusern waren nicht feststellbar.

Garten: Rasen, Büsche, Hecken (einfache Grünanlage).

Versorgungsanschlüsse: Elektro, Wasser, Medienanschlüsse.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Stellplätze: 2 Garagenstellplätze im Sondereigentum für Wohnungseigentum Nr. 1 und Nr. 2. Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 3 steht kein Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Beurteilung: Insgesamt einfache 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 wurde nicht vorgelegt.

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.

Aufgrund von Teilmodernisierungen (Einbau Wärmedämmverbundsystem, Fenster – Maßnahmen sind zum Teil wieder veraltet) wird das Gebäude der Energieeffizienzklasse E-F zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Wärmedämmverbundsystem, Fenster. Heizungsbrenner erneuert.
Energetische Schwachstellen:	Dach, Keller (Deckendämmung), Glasbausteinwand im Treppenhaus.

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan) befindet sich im Erdgeschoss. Zu dem Sondereigentum gehört der Garagenstellplatz Nr. 1 und ein Kellerraum, im Teilungsplan mit Nr. 1 (gelb) gekennzeichnet.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	4- Zimmerwohnung mit ca. 97 m ² Wohnfläche; zweckmäßige Raumaufteilung mit Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer.
Deckenhöhe:	Ca. 2,4 – 2,5 m
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Keine
Kellerraum:	Dem Wohnungseigentum ist im Sondereigentum ein Kellerraum zugeordnet. Größe gem. Plandarstellung ca. 16,0 m ² Nutzfläche.
Garage:	Es handelt sich um eine massiv erstellte Doppelgarage. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum wurde das Sondereigentum an der rechten Einzelgarage zugeordnet. Baujahr ca. 1972. Garage mit Stahlschwingtor (die Garage konnte beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden). Dach leicht geneigt mit Folieneindeckung.

Der hintere Bereich zur Westgrenze ist gemäß Feststellung beim Ortstermin mit einem Vordach überdacht – auch dieser Bereich war beim Ortstermin nicht einsehbar. Größe Garagenstellplatz ca. 5,5 m x 2,5 m.

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Kunststoffböden und/oder Laminat, Fliesen (im Bad neue Großformatfliesen); überwiegend mittlere Ausstattung. Zum Teil fehlen Sockelleisten.
Innenwände- u. Decken:	Verputzte Wände und Decken mit Raufaser und Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen. Das Bad ist hell, raumhoch gefliest.
Türen:	Weiß beschichtete Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation:	Modernisiertes Bad mit eingemauerter Badewanne, Stand-WC und Waschbecken (mittlerer Standard). Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.
Elektrische Installation:	Modernisierte Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe (zum Teil mit Einbauspotbeleuchtung) und Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Kaminofen (nicht in der Wertermittlung enthalten, da demontierbar und an anderer Stelle verwertbar).
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Keine festgestellt.
Wesentliche Modernisierungen:	Badmodernisierung
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt leerstehende Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen in guter Wohnlage. Der allgemeine Bauzustand in der Wohnung ist gut. Im Hinblick auf die modernisierte (Standard)Ausstattung und die Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.⁴

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.

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird 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 Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 650,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Jügesheim, Prager Straße 13** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Jügesheim
Zonaler Bodenrichtwert:	650 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7390018
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 anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 540 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit durchschnittlichen Lagemerkmalen. Das Grundstück ist nach Westen (Gartenseite) ausgerichtet und im Vergleich zu den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite damit bevorzugt ausgerichtet; Zuschlag 3 % (Faktor 1,03).

Bodenpreissteigerungen sind statistisch zum Stichtag nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: rd. 1,03

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
45/9	Gebäude- und Freifläche, Prager Straße 13	650 €/m ²	1,03	540 m ²	361.530 €
Summe	Anteilig 40/100 rd.				145.000 €

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 Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 15 % bemessen (Faktor 0,85. Grundlage Auswertungen statistisches Bundesamt).

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: Ohne Ansatz (Kleinere Instandhaltungsarbeiten sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung bereits in der Wertermittlung berücksichtigt).

BoG Fehlende Instandhaltungsrücklage, bemessener Abschlag: - 2.000 €

BoG Besondere Bauteile, Zubehör: Anteiliger Wert am gemeinschaftlichen Eigentum und Zubehör psch. 2.000 €

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

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und 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.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht sowie der IVD Preisspiegel für Wohnimmobilien Hessen. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit psch. 1.150 €/Monat bemessen und beinhaltet einen Gargenstellplatz.

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 1,9 %. Unter Berücksichtigung des höheren Mietansatzes bemessener LZ: 2,0 %.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

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 und Garage)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht 2024 für Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV veröffentlicht.

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
1970 bis 1979 (1975)	3.370	3.482	3.595	3.708	3.821
1980 bis 1989 (1985)	3.447	3.560	3.673	3.785	3.898
1990 bis 1999 (1995)	3.525	3.638	3.750	3.863	3.976
2000 bis 2009 (2005)	3.603	3.715	3.828	3.941	4.054
2010 bis 2018 (2014)	3.673	3.785	3.898	4.011	4.124
ab 2019 (Erstbezug)	4.356	4.631	4.905	5.180	5.455

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

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

Die Gebädefaktoren 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	10.000
Stellplatz im Doppelparker	12.000	9.000
Stellplatz (im Freien)	5.000	5.000
Carport	10.000	7.500
Garage	15.000	10.000
Doppelgarage	25.000	17.500

Die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung. Für das Wertermittlungsobjekt wird der mittlere Vergleichsfaktor mit rd. 3.708 €/m² Wohnfläche (Baujahr 1975) veröffentlicht.

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

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag. 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 Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Nach Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt, bedarf es im Wesentlichen einer Anpassung an die Baujahresgruppe und die Grundstücksgröße. Eine erforderliche Anpassung an die Größe der Wohnung und den Wertermittlungsstichtag sind objektbezogen vorliegend nicht feststellbar bzw. sind im objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor immanent.

Der für die Bodenrichtwertlage veröffentlichte Wert, bei dem mittleren (fiktiven) Baujahr beträgt rd. 3.760 €/m². Die Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale sind beim Wertermittlungsobjekt etwas schlechter als beim Referenzobjekt, der ideelle Grundstücksanteil ist beim Bewertungsobjekt wesentlich höher, sodass es einer Anpassung bedarf. Bemessener Anpassungsfaktor 0,85 (15 % Abschlag gem. § 12, Absatz 1, letzter Satz ImmoWertV - u.a. Abschlag wegen (etwas)schlechterer Ausstattung, ohne Terrasse, hoher ideeller Grundstücksanteil. Die Abweichung nach A erfolgt in der Berechnung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV.

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: $3.760 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } 3.196,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$

Der Vergleichsfaktor für die Garage wird vorliegend pauschal mit 10.000,- € bemessen.

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

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

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	3.196,00 €/m ²
Wohnfläche	x	97 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	310.012 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	263.510 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf	+/-	0 €
Fehlende Instandhaltungsrücklage	-	2.000 €
Anteiliger Wert Besondere Bauteile, Zubehör	+	2.000 €
Garagenstellplatz	+	10.000 €
Vergleichswert rd.		274.000 €

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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 1	97	11,86	1.150,00	13.800,00 €
Summe				13.800,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			13.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 € + 46 €)	397 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	276 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² WF + Garage (104 €), rd.	1.443 €	
	Gesamt		-	2.116,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	11.684,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		145.000 €	-	2.900,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	8.784,00 €
Barwertfaktor § 34	26 Jahren Restnutzungsdauer		x	20,12
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	176.734 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	145.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	321.734 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	273.474 €
	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV			
	Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf		+/-	0 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage		-	2.000 €
	Anteiliger Wert Besondere Bauteile, Zubehör		+	2.000 €
Ertragswert rd.				273.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 274.000,- €

Ertragswert 273.000,- €

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine zum Besichtigungszeitpunkt leerstehender Eigentumswohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht, da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis 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. 274.000,- € 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. 2.825 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 19,9	5,0 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 23,4	4,3 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Bandbreite ausgewerteter Verkäufe von Wohnungseigentum gem. Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, das Ergebnis damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Jügesheim, Blatt 7683 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 40/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Jügesheim	Flur 7, Flurstück 45/9
Gebäude- und Freifläche	Prager Straße 13, Größe 540 m ²

Der Verkehrswert des 40/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 2 Garagen bebauten Grundstück in 63110 Rodgau, Prager Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und gelb gekennzeichneten im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und Garage (im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1), wurde zum Stichtag 21.02.2025 ermittelt mit rd.

274.000,- €

in Worten: Zweihundertvierundsiebzigttausend Euro

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



Altheim, den 27.02.2025

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.

6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts /Grundstücks (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 45/9
Flur: 7
Gemarkung: Jügesheim

Gemeinde: Rodgau
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

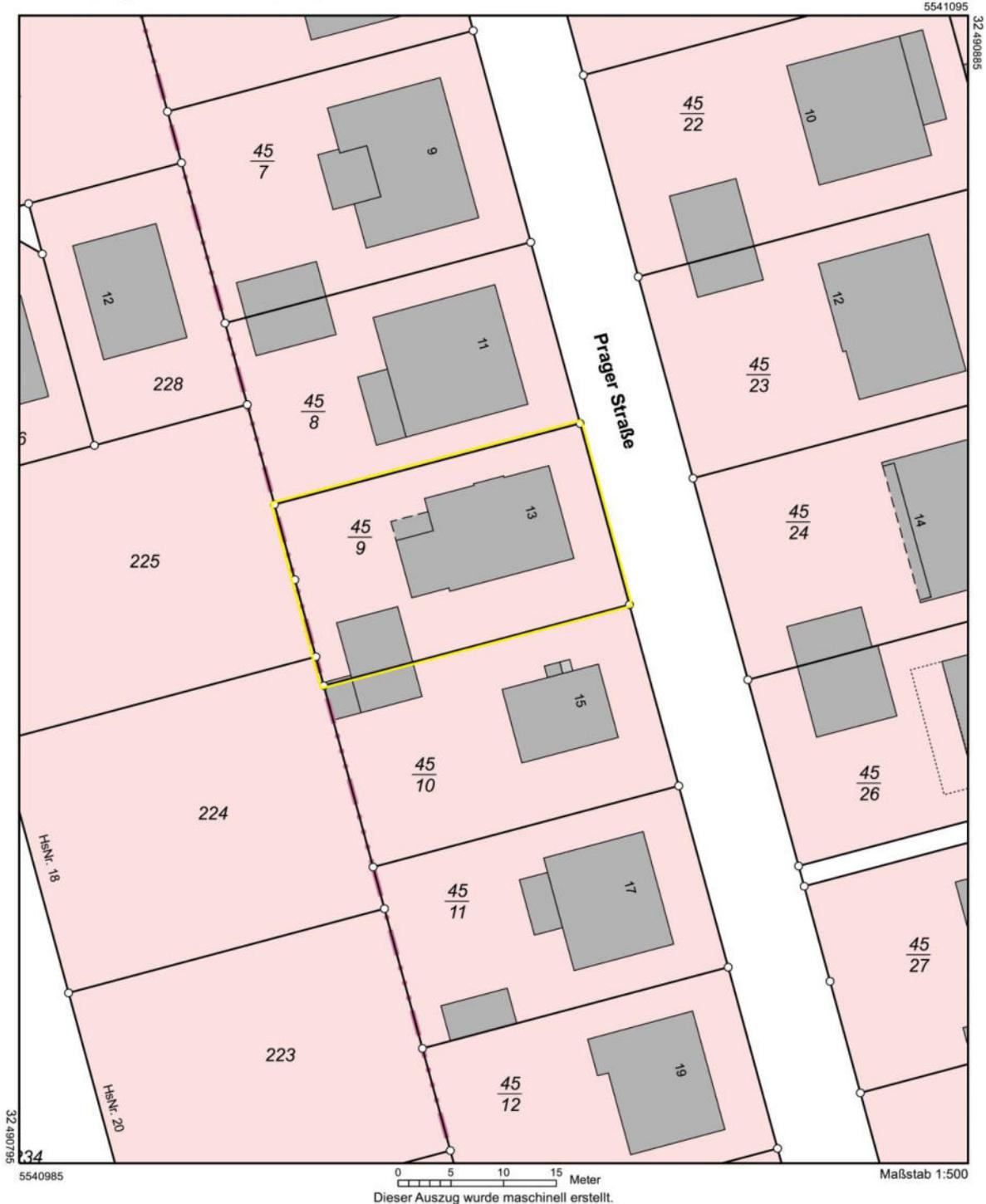
Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 31.01.2025

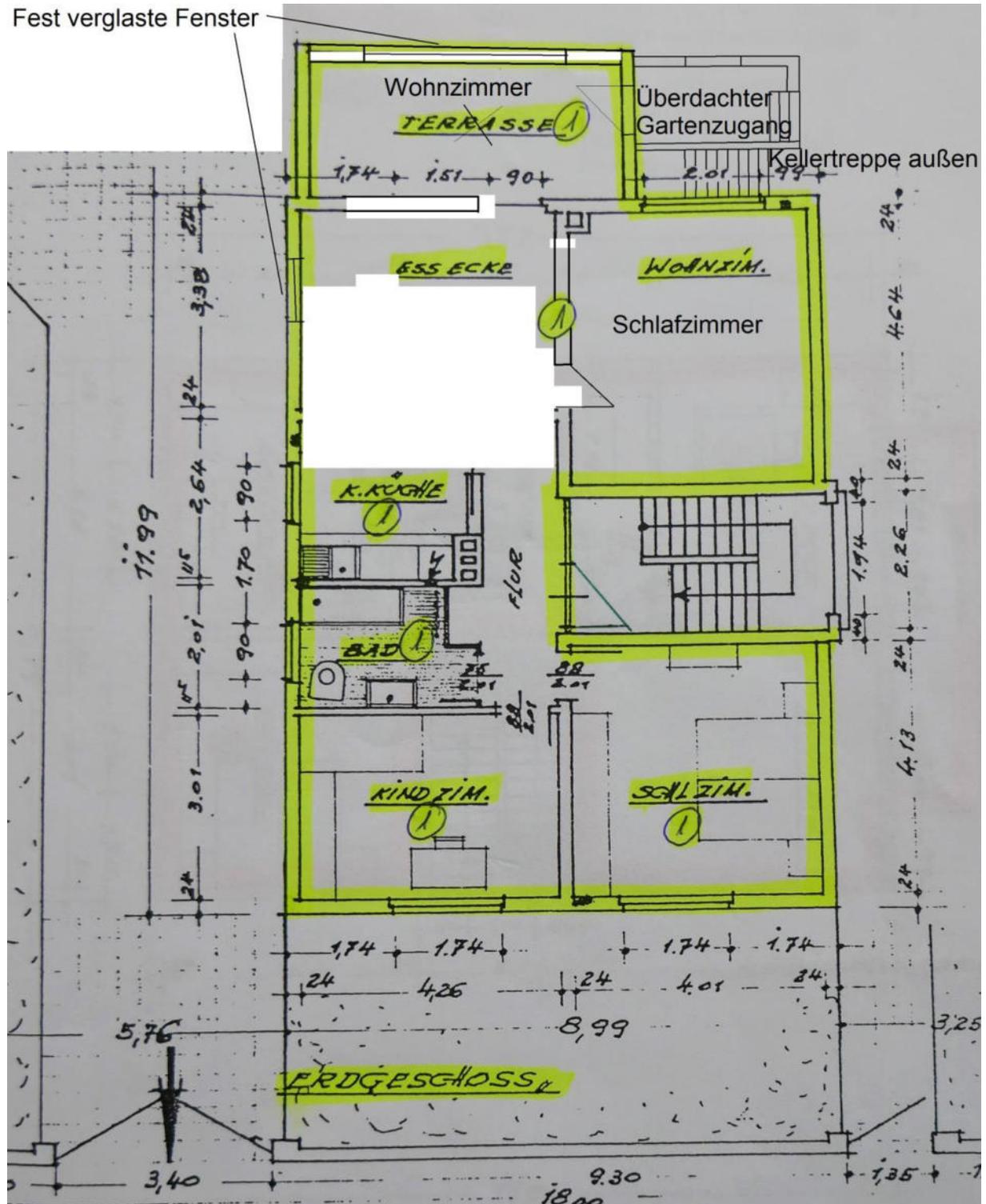
Antrag: 202797090-1

AZ: 2025-02-21



6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 1 im Erdgeschoss

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten. Die tatsächliche Grundrisssaufteilung weicht etwas ab; die Terrasse wurde wohnbaulich ausgebaut und dient als Wohnzimmer mit einem separaten Gartenzugang. Dieser Bereich ist etwas abgesenkt (Niveauversatz 1 Stufe). Offener Koch-/Essbereich, d.h. ohne Trennwand zwischen Essecke und Küche. Das ehemalige Wohnzimmer ist ein eigenständiger Raum und diente zuletzt als Elternschlafzimmer, das über den Flur erschlossen wird. Die Änderungen wurden ca. skizziert.

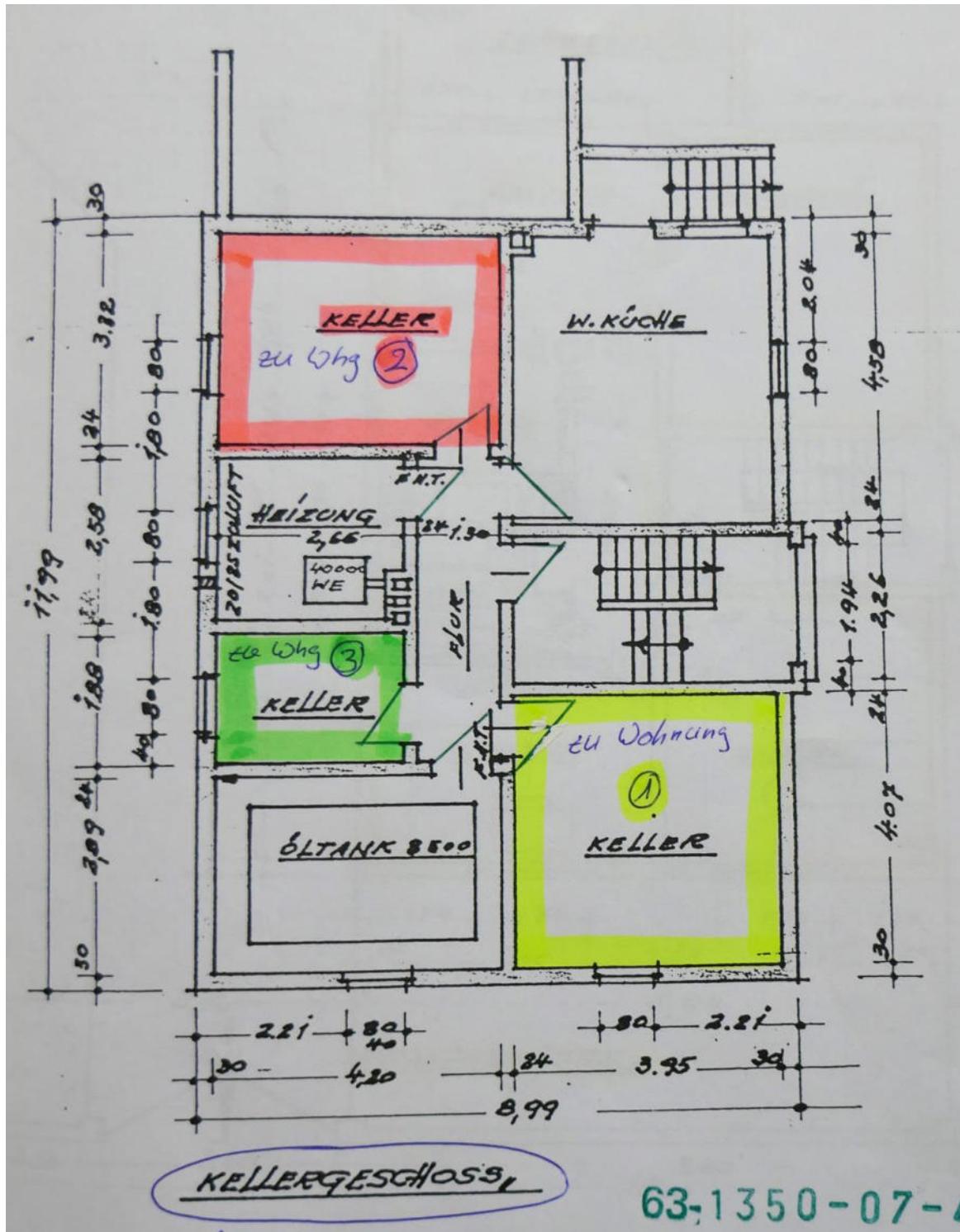


6.3 Straßenansicht und Garagengrundriss mit Darstellung der Aufteilung

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist der gelb markierte Garagenstellplatz Nr. 1 zugeordnet.



6.4 Grundriss Kellergeschoss



Größe Kellerraum zu WEG Nr. 1 = rd. 16 m²

6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Teilungsplänen (nicht vollständig vermasst) ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Anmerkung: Die Grundrissaufteilung weicht vom Planungsstand ab. Die Terrasse wurde in den Wohnflächengrundriss integriert und wohnbaulich ausgebaut (Wohnflächenerweiterung. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft).

Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen ca. Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
WEG Nr. 1 EG		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Flur	0,97	4,77	1,30	6,01	
Flur	0,97	1,00	0,60	0,58	6,59
Küche	0,97	3,64	2,78	9,82	9,82
Essecke (Wohnen)	0,97	4,26	3,38	13,97	13,97
Wohnraumerweiter.	0,97	5,00	3,00	14,55	14,55
Wohn-/Schlzfim.	0,97	4,64	4,01	18,05	18,05
Bad	0,97	2,01	3,01	5,87	
Bad	0,97	-1,10	0,70	-0,75	5,12
Kinderzimmer	0,97	4,26	3,01	12,44	12,44
Schlafzimmer	0,97	4,01	4,13	16,06	16,06
EG gesamt					97

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Wohnhaus
Südost von der Straße



Foto 2

Ansicht Wohnhaus
Nordost von der Straße



Foto 3

Gartenansicht Wohnhaus von Westen



Foto 4

Ansicht Gartenzugang von der Wohnung Nr. 1



Anschläge: 60 Tsd.