

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Seligenstadt**

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung  
mit 1 Garage

Anschrift: Wilhelm-Leuschner-Str. 34b  
WE Nr. G 38 im 1. OG  
Garage Nr. G 20  
D-63110 Rodgau



Qualitätsstichtag: 15. August 2024

Wertermittlungsstichtag: 15. August 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 15.08.2024

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 15.08.2024
Vergleichswert	65.000 €
Ertragswert	65.000 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>65.000 €</b>

---

Frankfurt am Main, den 15.10.2024



Zertifizierter Immobilienqualifizierter HypZert für Immobilienwirtschaftliche Dienste HypZert F

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

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

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

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

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



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



## Inhaltsverzeichnis

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

## Anlagen

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

## Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Seligenstadt in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 43 K 32/23 mit Datum 16.07.2024
- Grundbuchauszug Blatt 1254 vom 17.07.2023 des Grundbuchs von Hainhausen / Amtsgericht Seligenstadt (Wohnungsgrundbuch)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.06.2024

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

- Baugenehmigung Nummer 611-08/066/71-ki/kö über Neubau eines sechsgeschossigen Wohnblocks (18 WE), Doppelwohnblock (30 WE) u. Garagen vom 04.08.1971
- Baugenehmigung Nummer 611-08/074/71-le-kö über den Neubau von Garagen vom 17.02.1972.
- Baugenehmigung Nummer 611-08/082/72-le/kö über den Neubau einer Garagenanlage vom 19.09.1972.
- Grundriss Keller, Erd- und 1. bis 5. Obergeschoss aus März 1971
- Teilungserklärung vom 16.09.1971 ohne Aufteilungsplan
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 über die Wohneinheit G 38, WEG Wilhelm-Leuschner-Str. 34, 34a, 34b, 63110 Rodgau
- Bewirtschaftungskosten / Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 über die Wohneinheit G 38, WEG Wilhelm-Leuschner-Str. 34, 34a, 34b, 63110 Rodgau
- Protokolle Eigentümerversammlungen WEG Wilhelm-Leuschner-Str. 34, 34a, 34b, 63110 Rodgau vom 06.07.2022, 19.07.2023 und 09.07.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 14.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.10.2024

## Übersicht

## Verkehrswertgutachten

### Eigentumswohnung mit 1 Garage

Stichtag: 15.08.2024

Baujahr ca.	1972
Baujahr (wirtschaftlich)	1977
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	23

Grundstücksgröße ca. 4.735 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 26,92 m<sup>2</sup>

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	61.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-6.100 €
Garage pauschal	10.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	65.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.415 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	4.153 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.025 € 24,68 %
Reinertrag p.a.	3.128 €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	71.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-6.100 €
Ertragswert	65.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.415 €/m <sup>2</sup>

### Verkehrswert

**65.000 €**

### Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,00
Verkehrswert/Wohnfläche	2.415 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	33,80 %

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 16.07.2024 mit dem Aktenzeichen 43 K 32/23 für das Amtsgericht Seligenstadt als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit 1 Garage in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 15.08.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 15.08.2024 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Eigentümers nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 15.08.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 15.08.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 15.08.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Der Eigentümer hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 17.07.2023 (letzte Änderung vom 17.07.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Seligenstadt  
**Grundbuch von:** Hainhausen  
**Blatt:** 1254

7 / 1.000 (Sieben Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Hainhausen	4	273/1	Hof- und Gebäudefläche, Wilhelm-Leuschner- Straße 34	4.735 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					4.735 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 38 bezeichneten Wohnung im ersten Geschöß. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in Band 31 Blatt 1217 bis 1246 und Band 32 Blatt 1247 bis 1264 eingetragen. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16. September 1971 Bezug genommen. Eingetragen am 22. Oktober 1971.

Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an der Garage (im Freiflächenplan mit Nr. G 20 bezeichnet) zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 04.02.2003 (UR-Nr. 26/2003 Notar Dr. Werner Günther, Offenbach am Main) eingetragen am 02.06.2005.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 5:

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 5 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

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

Laufende Nummer 2:

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

Laufende Nummer 3:

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

Laufende Nummer 4:

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

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 32/23); eingetragen am 17.07.2023.

## **Beurteilung**

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 32/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

## **2.2 Baulasten**

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreis Ausschusses Landkreis Offenbach vom 23.07.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

## **2.3 Denkmalschutz**

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 13.08.2024 kein Kulturdenkmal.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

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

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

## **2.5 Bau- und Planungsrecht**

### **Flächennutzungsplan**

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 09.10.2024 als "Wohnbaufläche" aus.

### **Bebauungsplan**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 "Südlich der Ortslage und östlich der Bahnlinie" der am 01.11.1968 rechtsverbindlich wurde.

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

- Reines Wohngebiet (WR)
- geschlossene Bauweise (g)
- Einzelhaus (E)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Zahl der Vollgeschosse: VI
- Traufhöhe: max. 18,00 m
- Flachdach, Satteldach
- Dachneigung 0-10°

### **Baugenehmigung**

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-08/066/71-ki/kö der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 04.08.1971 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines sechsgeschossigen Wohnblocks (18 WE), Doppelwohnblock (30 WE) und Garagen.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-08/074/71-le-kö der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 17.02.1972 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung von Garagen.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-08/082/72-le/kö der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 19.09.1972 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet die Errichtung einer Garagenanlage.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

## **2.6 Entwicklungszustand**

Das mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## 2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 09.10.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## 2.10 Lagebeschreibung

### 2.10.1 Makrolage

Die Stadt Rodgau mit ca. 46.683 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 30 km südöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 30 km nordöstlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Rodgau grenzt im Norden an die Städte Heusenstamm und Obertshausen, im Osten an die Gemeinde Hainburg und die Stadt Seligenstadt, im Süd-Osten an die Stadt Babenhausen und die Gemeinde Eppertshausen (jeweils Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Südwesten an die Stadt Rödermark sowie im Westen an die Stadt Dietzenbach.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden mit dem zugehörigen Ortsteil Rollwald.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,2 % im September 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Rodgau ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind in der Region u.a. die RP-Technik GmbH (Notbeleuchtung / Sicherheitsstrom), PerkinElmer LAS (Germany) GmbH (Gesundheit / Sicherheit) und EBARA Pumps Europe S.p.A. (Pumpen).

Rodgau verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 3. Die Stadt ist mit der B 45, die durch das Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über die A 3 erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Hanau' an der A 3 liegt vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernt.

Alle Stadtteile in Rodgau sind in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Offenbach und Wiesbaden.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Rodgau im Zeitraum von 2022 bis 2035 -3,7%. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,3 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

### Überregionale Anbindung

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

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

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Rodgau im Stadtteil Hainhausen in der Wilhelm-Leuschner-Straße. Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich innerhalb des Stadtteils Hainhausen. Bei der Wilhelm-Leuschner-Straße handelt es sich um eine Straße, die südöstlich von der Straße Südtrasse abgeht und südwestlich auf die Eisenbahnstraße übergeht. Die Wilhelm-Leuschner-Straße verfügt mit dem Tucholskyweg, Hermann-Löns-Weg, Rochusstraße, Robert-Koch-Straße, Hans-Sachs-Straße, Heinrich-Hertz-Weg, Fritz-Erler-Straße, Ohmstraße und der Ernst-Reuter-Straße über mehrere Seitenstraßen. Durch die Rodgau-Ringstraße besteht nordwestlich Anschluss nach Heusenstamm bzw. südwestlich zum Rodgauer Stadtteil Nieder-Roden. Die B 45 mit Anschluss zur nördlichen A 3 ist östlich über die Anschlussstelle 'Rodgau-Hainhausen' erreichbar. Die Hauptstraße führt nördlich zum Stadtteil Weiskirchen. Die L 3117 verbindet Rodgau-Hainhausen mit der nordwestlichen Stadt Heusenstamm. Die Autobahnanschlussstelle 'Hanau' zur A 3 ist über die L B 45 im Norden befahrbar. Die B 45 verläuft östlich durch den Stadtteil Hainhausen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung mit Garage innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit sechs Vollgeschossen zuzüglich Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich innerhalb des Ortsteils Hainhausen in der Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Rodgau-Hainhausen. Die Stadtverwaltung Rodgau ist südlich im Jügesheimer Rathaus in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Rodgau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Aldi-Markt in der Hans-Sachs-Straße in ca. 250 m Entfernung zum Bewertungsobjekt. In Rodgau befinden sich insgesamt sechs Grund- und vier weiterführende Schulen. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Dudenhofen vorhanden. In Rodgau existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 3 'Hanau' liegt ca. 4 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Rodgau-Hainhausen mit S-Bahn-Anschluss und Bushaltestelle befindet sich in der nahen Umgebung des Bewertungsobjekts in ca. 750 m Entfernung.

#### Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,2 km	1 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	5 Min.
S-Bahn Hainhausen	0,8 km	2 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3117	2,0 km	3 Min.
Bundesstraße B 45	2,0 km	3 Min.
Autobahn A 3	4,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt	28,0 km	19 Min.

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit drei sechsgeschossigen Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise bebaut, die nordwestlich über die Wilhelm-Leuschner-Straße zugänglich sind. Das Bewertungsobjekt ist in Grenzbebauung innerhalb eines Wohngebiets mit einer offenen und geschlossenen Bebauung südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang ist zur Nordseite orientiert. An der Nord- und Südseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise. An der Nordseite liegt die Wilhelm-Leuschner-Straße bzw. im Osten der Finkenweg. Die Wilhelm-Leuschner-Straße verläuft von Nordosten nach Südwesten.

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

Ein Innenhof mit Garagen und PKW-Stellplätzen an denen Sondernutzungsrechte existieren liegen nördlich sowie westlich auf dem Bewertungsgrundstück. Die Einfahrt erfolgt nordwestlich über die Wilhelm-Leuschner-Straße.

### **3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Vollgeschossen, die in geschlossener Bauweise einen zusammenhängenden Baukörper bilden. Die baulichen Anlagen liegen zentral bis südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück. Das Baujahr beläuft sich ca. auf 1972.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 48 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 25 Garagen (Sondernutzungsrechte) und 32 Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Die drei Mehrfamilienhäuser mit Flachdach verfügen insgesamt über sechs Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die 48 Wohneinheiten verteilen sich auf die sechs Vollgeschosse. Bei zwei Mehrfamilienhäuser befinden sich im Erd- bis 5. Obergeschoss jeweils drei Wohneinheiten pro Geschoss (Wilhelm-Leuschner-Str. 34 + 34b) bzw. in einem Mehrfamilienhaus im Erd- bis 5. Obergeschoss jeweils zwei Wohneinheiten pro Etage (Wilhelm-Leuschner-Str. 34a). Die Garagen und Außenstellplätze liegen überwiegend nördlich bis nordöstlich auf dem Bewertungsgrundstück. An der Westseite sind weitere Außenstellplätze vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Wilhelm-Leuschner-Straße 34b. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Fahrstuhl bzw. fußläufig über das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. G 38) ist zur westlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über ein Wohn-/Schlafzimmer, Kochnische, Diele, Bad und Balkon. Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Zustand der Räumlichkeiten ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unbekannt. Gemäß der vorliegenden Grundbuchauszüge besteht auf dem Bewertungsgrundstück ein Sondernutzungsrecht an einer Garage mit der Nummer G 20.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 26,92 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Kreis Offenbach entnommen wurden.

#### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Laut fernmündlicher Mitteilung des WEG-Verwalters ist die Heizungsanlage ungefähr 30 Jahre alt. Eine Modernisierung ist für die nahe Zukunft vorgesehen. Die Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

### **Instandhaltungszustand**

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Gemäß den fernmündlichen Angaben des WEG-Verwalters befinden sich die Räumlichkeiten mutmaßlich in einem bewohnten Zustand. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

### **WEG Wilhelm-Leuschner-Str. 34, 34a, 34b, 63110 Rodgau**

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 bis 31.12.2025 erwartet die WEG Wilhelm-Leuschner-Straße 34, 34a, 34b, 63110 Rodgau im Wirtschaftsjahr 2025 Gesamtkosten von 251.542,74 €.

Als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sind davon 63.500 € vorgesehen. Laut der vorliegenden Einzelabrechnung über das Bewertungsobjekt für das Jahr 2023 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt auf rd. 477.170 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. G 38) 167,00 €. Dies entspricht rd. 6,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Betrag ist als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Die Gründe dafür liegen laut dem aktuellen Wirtschaftsplan primär in hohen Heizkosten und in Zuführungen in die Instandhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften auf das erhöhte Alter der Heizungsanlage und den baulichen Anlagen zurückzuführen sein. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.07.2024 ist ein Beschluss über einen beabsichtigten Austausch der vorhandenen Ölheizung zu entnehmen. Die Kostenkalkulation beläuft sich auf ca. 415.000 €. Gemäß den Angaben des WEG-Verwalters sollen für die Maßnahme keine Sonderumlagen erhoben werden. Die Kosten sollen über die Instandhaltungsrücklage beglichen werden. Das vorhandene Guthaben sei ausreichend.

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. G 38) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses, das Bestandteil einer WEG aus insgesamt drei Mehrfamilienhäusern ist. Die baulichen Anlagen wurden ca. 1972 errichtet. Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 26,92 m<sup>2</sup> über 1 Wohn-/Schlafzimmer, Kochnische, Diele, Bad und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Wilhelm-Leuschner-Straße wird innerhalb der Stadt Rodgau als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Rodgau auf 680 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird wegen der fehlenden Innenbesichtigung unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags bei einer Wohnfläche von ca. 26,92 m<sup>2</sup> mit 2.415 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Rodgau bei einer mittleren Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> einen Durchschnittspreis von 3.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

### **Baubeschreibung**

<b>Gründung:</b>	bewehrtes Streifenfundament (Betongüte B 250)
<b>Konstruktion:</b>	Massivbau
<b>Fassade:</b>	helle Putzfassade mit hellgrauen Sockelbereich
<b>Geschosse:</b>	6 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
<b>Dach/-Eindeckung:</b>	Flachdach mit Stahlkonstruktion / Kiespressdach
<b>Treppen/Aufzüge:</b>	Stahlbeton / 1 Personenaufzug
<b>Böden:</b>	unbekannt
<b>Wände:</b>	Erd- bis 5. Obergeschoss: Außenmauern mit Wanddicke 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 10 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 10 bis 24 cm
<b>Decken:</b>	Stahlbeton
<b>Fenster:</b>	unbekannt
<b>Türen/Tore:</b>	Innentüren: unbekannt Hauseingangstür: Aluminiumtüranlage mit Verglasung
<b>Bäder/WC:</b>	1 Bad mit Wanne und WC (laut Grundriss)
<b>Küche:</b>	unbekannt
<b>Heizung/Lüftung:</b>	Ölzentralheizung mit Radiatoren; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
<b>Warmwasser:</b>	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
<b>Abwasser:</b>	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
<b>Elektrik:</b>	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
<b>Außenanlagen:</b>	Zugänge gepflastert; 25 Garagen und 32 PKW-Stellplätze im Außenbereich; Gemeinschaftsgartenfläche, Einfriedungen
<b>Garagen:</b>	25 Garagen in massiver und geschlossener Bauweise
<b>bes. Bauteile:</b>	Hauseingangstreppen; Kelleraußentreppen; Hauseingangsüberdachungen

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

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

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 ein langsamer als erwartetes Wachstum. Während der Dienstleistungssektor unterstützt durch positive Umfrageergebnisse und einen Anstieg des privaten Konsums eine Belebung zeigte, belasteten Rückgänge in der Industrieproduktion und der Bauproduktion die Konjunktur. Dabei erlebte insbesondere die Industrie aufgrund schwächerer Auftragseingänge und höherer Finanzierungskosten einen Rückschlag, die die Investitionen dämpften. Vor dem Hintergrund steigender Löhne, einer nachlassenden Inflation und einem stabilen Arbeitsmarkt verdichten sich die Anzeichen einer Verbesserung im dritten Quartal. Das BIP-Wachstum könnte dennoch weiterhin hinter den Prognosen zurückbleiben. Die Nachfrageschwäche in der Industrie ist noch nicht vollständig überwunden.

Die Erholung der deutschen Industriekonjunktur erlitt im Mai 2024 einen erheblichen Rückschlag. Die Industrieproduktion ging deutlich zurück. Sie fiel auf das Niveau von Dezember 2023. Dieser Rückgang war breit auf unterschiedliche Branchen gestreut. Ausnahmen waren nur die Automobilbranche und einzelne energieintensiven Wirtschaftszweige. Diese Bereiche konnten ihre Produktion steigern. Obwohl die Nachfrage im April 2024 zunächst zugenommen hatte, schwächte sich der industrielle Auftragseingang im Mai 2024 ebenfalls ab. Die Daten zeigen trotz dieses Rückgangs, einschließlich der ifo Geschäftserwartungen, immer noch Anzeichen für eine gewisse Stabilisierung der Nachfrage. Die positive Dynamik hat sich allerdings insgesamt abgeschwächt.

Der Dienstleistungssektor in Deutschland dürfte durch den privaten Konsum im zweiten Quartal die Wirtschaftsleistung maßgeblich unterstützt haben. Frühe Produktionsdaten und positive Stimmungsindikatoren wie u.a. der ifo-Geschäftsklimaindex bzw. der Einkaufsmanagerindex von S&P Global, die beide über der Expansionsschwelle lagen, signalisieren eine fortgesetzte Aktivitätssteigerung im Dienstleistungssektor. Trotz eines anfänglich zögerlichen Konsumverhaltens im Gastgewerbe zeigten der Einzelhandel und die Kfz-Zulassungen bereits im April und über das gesamte Quartal hinweg eine Verbesserung. Der GfK-Konsumklimaindex deutet ebenfalls auf eine Erholung der Konsumausgaben hin. Die Entwicklung wird durch optimistischere Einkommenserwartungen und eine robuste Arbeitsmarktlage unterstützt. Die Sparneigung ließ allerdings nur leicht nach. Die Anschaffungsneigung stieg moderat.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich trotz schwacher Konjunktur und starker Zuwanderung als widerstandsfähig. Die Fortschritte sind jedoch begrenzt. Während die Beschäftigung im Dienstleistungssektor, insbesondere in der öffentlichen Grundversorgung zunimmt, bleibt sie im Verarbeitenden Gewerbe und am Bau sowie in der Leiharbeit rückläufig. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Mai 2024 genauso wie die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im März und April 2024 jeweils um 20.000 Personen. Die Kurzarbeit nahm zur selben Zeit zu, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Juni 2024 waren 2,78 Millionen Personen als arbeitslos registriert. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich dadurch auf 6,0 %. Die Frühindikatoren deuten eine Fortsetzung dieses Trends an. Die Dynamik der steigenden Arbeitslosigkeit dürfte sich möglicherweise in den kommenden Monaten abschwächen.

Die Preise für Energierohstoffe sind kürzlich leicht gestiegen. Die Notierungen für Brent-Rohöl erhöhten sich im Juni 2024 gegenüber dem Vormonat Mai 2024 um mehr als 6 %. Der Preis pendelte sich bei 88 US-Dollar pro Fass ein. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf neue Förderkürzungen von einigen OPEC-Staaten und deren Partnern sowie zunehmende geopolitische Spannungen im Nahen Osten zurückzuführen. Die europäischen Großhandelspreise für Gas sind ebenfalls angestiegen. Die Gründe sind Bedenken hinsichtlich russischer Gaslieferungen nach Europa und eine hohe Nachfrage nach Flüssiggas aus Asien.

Die Inflationsrate in Deutschland verringerte sich im Juni 2024 moderat. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg gegenüber dem Vormonat leicht um 0,1 %. Im Vormonat Mai 2024 wuchs er um 0,2 %. Diese Entwicklung wurde durch fallende Energiepreise beeinflusst. Die Preise für unverarbeitete Nahrungsmittel und Industriegüter ohne Energie stiegen dagegen leicht an. Die Preisdynamik bei Dienstleistungen ließ deutlich nach. Die Jahresinflationsrate fiel von 2,8 % im Mai 2024 auf 2,5 % im Juni 2024. Die Kerninflationsrate (ohne Energie und Nahrungsmittel) sank geringfügig von 3,5 % auf 3,3 %. Trotz dieser leichten Entspannung wird erwartet, dass die Inflationsrate in den kommenden Monaten aufgrund hoher Ölpreisvolatilität und anhaltendem Lohnwachstum schwankend bleibt.

#### **4.2.2 Mietmarkt**

Der Markt für Wohnimmobilien in Rodgau profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Rodgau gehört zum südöstlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge abschwächen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>Immobilien Scout</b>			
Rodgau	Q3 2024	9,70 - 14,05 €/m <sup>2</sup>	10,67 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q3 2024	11,15 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rodgau	Q3 2024	11,39 - 14,97 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q3 2024	12,31 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Rodgau	2024	7,23 - 15,02 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 10,45 €/m <sup>2</sup>
Rodgau	2024	9,80 - 17,50 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 13,02 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Rodgau	Q3 2024	12,55 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Rodgau	Q3 2024	11,32 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Rodgau	2023	10,30 - 17,40 €/m <sup>2</sup>	11,80 Ø-Miete
Rodgau	2023	11,30 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Rodgau	2024	9,85 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Rodgau	2024	11,11 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Rodgau	2024	12,84 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
<b>Capital Compass</b>			
Rodgau	2016	8,02 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Rodgau	2016	9,51 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Rodgau	2016	8,69 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Rodgau	2016	9,45 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Kreis/Stadt Offenbach:

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	18,90 €	15,10 €	13,20 €	11,10 €
	gut	17,10 €	13,70 €	11,90 €	10,20 €
	mittel	16,10 €	12,80 €	11,10 €	9,70 €
	einfach	15,30 €	12,20 €	10,50 €	9,00 €
Anmerkung: Die Preise je m <sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Rodgau verfügt über keinen Mietspiegel.

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

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Rodgau	Datum: 12.10.2024 Zimmer: 1 Wohnfläche: 35,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 520,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,86 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 kein Balkon Baujahr: 2020 Modernisierung: -
Mietwohnung Im Hasenwinkel 39 Obertshausen	Datum: 12.10.2024 Zimmer: 1 Wohnfläche: 38,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 440,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,58 €/m <sup>2</sup>	Etage: 2 von 3 kein Balkon Baujahr: 1956 Modernisierung: 2022
Mietwohnung Obertshausen	Datum: 12.10.2024 Zimmer: 2 Wohnfläche: 46,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 560,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,17 €/m <sup>2</sup>	Etage: 2 von 2 kein Balkon Baujahr: 1969 Modernisierung: 1999

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

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

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

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

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.400,00 €	4.510,00 €	4.195,00 €	3.355,00 €
	gut	5.070,00 €	4.220,00 €	3.930,00 €	3.150,00 €
	mittel	4.915,00 €	4.105,00 €	3.825,00 €	3.060,00 €
	einfach	4.595,00 €	3.835,00 €	3.565,00 €	2.860,00 €

Anmerkung:

Die Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden

Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Objektzustand: gut

Eigenschaftsfähigkeit: ja

Stand: 08/2023

Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 13.10.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Rodgau inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2020	Q3 2024	+/- %
Rodgau	2.950,00 €	3.258,00 €	10,44%
Landkreis Offenbach	3.124,00 €	3.427,00 €	9,70%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Rodgau	Datum: 13.10.2024 Zimmer: 1 Wohnfläche: 35,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 139.000 € Wohnflächenpreis: 3.971 €/m <sup>2</sup>	Etage: 6 von 7 Balkon Baujahr: 1979 Modernisierung: 2023 nicht vermietet inkl. 1 PKW-Stellplatz
Etagenwohnung Rodgau	Datum: 13.10.2024 Zimmer: 1 Wohnfläche: 36,50 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 150.000 € Wohnflächenpreis: 4.110 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 kein Balkon Baujahr: 2000 Modernisierung: - nicht vermietet zzgl. PKW-Stellplatz 4.000 €
Etagenwohnung Rodgau	Datum: 13.10.2024 Zimmer: 1 Wohnfläche: 38,56 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 139.000 € Wohnflächenpreis: 3.605 €/m <sup>2</sup>	Etage: 3 von 3 Balkon Baujahr: 1975 Modernisierung: 2021 vermietet inkl. TG-Stellplatz

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

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

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juli 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.04.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juli 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 14.08.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 12.10.2024; Immobilenscout24.de Datenabruf am 12./13.10.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 14.08.2024; Homeday.de Datenabruf am 12.10.2024; Immoportal.de Datenabruf am 12.10.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 12.10.2024

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung mit 1 Garage. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

### 5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 675 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Hainhausen
Zone:	7350002
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	675 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

#### Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

4.735,00 m <sup>2</sup>	x	675 €/m <sup>2</sup>	=	3.196.125 €
7 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	22.373 €
Rundungsbetrag			(-0,01 %)	-373 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>22.000 €</b>

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

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

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

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

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Rodgau	Rodgau
Gemarkung:	gesamte Gemeinde	Hainhausen
Jahrgang:	2022 bis 2024	15.08.2024
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1960 bis 1999	ca. 1972
Wohnfläche:	15 bis 80 m <sup>2</sup>	rd. 27 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 12 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Wilhelm-Leuschner-Str., Rodgau	unbekannt	1972	2. OG	70,0 m <sup>2</sup>	2.586 €/m <sup>2</sup>
2	Glatzer Straße, Rodgau	unbekannt	1978	EG	45,0 m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>
3	Frankfurter Straße, Rodgau	unbekannt	1982	unbekannt	42,0 m <sup>2</sup>	2.810 €/m <sup>2</sup>
4	Frankfurter Straße, Rodgau	unbekannt	1979	1. OG	67,0 m <sup>2</sup>	2.507 €/m <sup>2</sup>
5	Strandpromenade, Rodgau	unbekannt	1972	4. OG	68,9 m <sup>2</sup>	2.482 €/m <sup>2</sup>
6	Frankfurter Straße, Rodgau	unbekannt	1975	2. OG	37,0 m <sup>2</sup>	2.162 €/m <sup>2</sup>
7	Heidelberger Straße, Rodgau	unbekannt	1970	2. OG	35,0 m <sup>2</sup>	2.027 €/m <sup>2</sup>
8	Hanauer Straße, Rodgau	unbekannt	1972	1. OG	36,0 m <sup>2</sup>	1.528 €/m <sup>2</sup>
9	Seestraße, Rodgau	unbekannt	1971	1. OG	57,0 m <sup>2</sup>	1.491 €/m <sup>2</sup>
10	Frankfurter Straße, Rodgau	unbekannt	1975	4. OG	35,3 m <sup>2</sup>	2.547 €/m <sup>2</sup>
11	Dresdner Straße, Rodgau	unbekannt	1967	1. OG	72,0 m <sup>2</sup>	2.222 €/m <sup>2</sup>
12	Görlitzer Straße, Rodgau	unbekannt	1970	1. OG	47,0 m <sup>2</sup>	2.489 €/m <sup>2</sup>
	Minimum			0	35,0 m <sup>2</sup>	1.491 €/m <sup>2</sup>
	Maximum			0	72,0 m <sup>2</sup>	2.810 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite			0	37,0 m <sup>2</sup>	1.319 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt			#DIV/0!	51,0 m <sup>2</sup>	2.238 €/m <sup>2</sup>
	Median			#ZAHL!	46,0 m <sup>2</sup>	2.352 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 2 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

<b>Eigentumswohnungen</b> (Stand 08/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5		
2024	2	185,5	-3,9		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Wilhelm-Leuschner-Str., Rodgau	2.586 €/m <sup>2</sup>	02.09.22 0,92	675 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,10	2.617 €/m <sup>2</sup>
2	Glatzer Straße, Rodgau	2.000 €/m <sup>2</sup>	12.12.22 0,93	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,05	1.953 €/m <sup>2</sup>
3	Frankfurter Straße, Rodgau	2.810 €/m <sup>2</sup>	02.09.22 0,92	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,05	2.714 €/m <sup>2</sup>
4	Frankfurter Straße, Rodgau	2.507 €/m <sup>2</sup>	04.01.22 0,94	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,10	2.592 €/m <sup>2</sup>
5	Strandpromenade, Rodgau	2.482 €/m <sup>2</sup>	31.03.22 0,94	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,10	2.566 €/m <sup>2</sup>
6	Frankfurter Straße, Rodgau	2.162 €/m <sup>2</sup>	15.02.22 0,94	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	2.032 €/m <sup>2</sup>
7	Heidelberger Straße, Rodgau	2.027 €/m <sup>2</sup>	08.12.23 1,00	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	2.027 €/m <sup>2</sup>
8	Hanauer Straße, Rodgau	1.528 €/m <sup>2</sup>	26.04.23 0,96	750 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	1.467 €/m <sup>2</sup>
9	Seestraße, Rodgau	1.491 €/m <sup>2</sup>	22.09.23 0,98	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,10	1.607 €/m <sup>2</sup>
10	Frankfurter Straße, Rodgau	2.547 €/m <sup>2</sup>	10.07.23 0,98	650 €/m <sup>2</sup> 1,00	----- 1,00	2.496 €/m <sup>2</sup>
11	Dresdner Straße, Rodgau	2.222 €/m <sup>2</sup>	15.02.24 1,01	675 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,10	2.469 €/m <sup>2</sup>
12	Görlitzer Straße, Rodgau	2.489 €/m <sup>2</sup>	15.02.24 1,01	700 €/m <sup>2</sup> 1,00	W 1,05	2.640 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	1.491 €/m <sup>2</sup>				1.467 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	2.810 €/m <sup>2</sup>				2.714 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	1.319 €				1.247 €/m <sup>2</sup>
	Median	2.352 €/m <sup>2</sup>				2.483 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	416 €				430 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	18,61%				19,00%
	Durchschnitt	2.238 €/m <sup>2</sup>				2.265 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	1.822 €				1.835 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	2.654 €				2.695 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

### Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.265 €/m<sup>2</sup> zwischen 1.467 €/m<sup>2</sup> bis 2.714 €/m<sup>2</sup>.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		2.265,00 €/m <sup>2</sup>
x	26,92 m <sup>2</sup> Wohnfläche	60.973,80 €
		<hr/>
	rd.	61.000,00 €
Marktanpassung	0,0 %	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-6.100,00 €
Garage pauschal		10.000,00 €
		<hr/>
Vergleichswert des Grundstücks		64.900,00 €
Rundungsbetrag	(0,15 %)	100 €
		<hr/>
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>65.000,00 €</b>

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.415 €/m<sup>2</sup>

Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.637 €/m<sup>2</sup>

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

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Garagen im Erstverkauf 15.000 € bzw. im Wiederverkauf 10.000 € erzielt.

## 5.4 Ertragswertermittlung

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

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei der Garage wird 50,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 4.153 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht.

### 5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

#### Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 420 €/WE bzw. 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

#### Instandhaltungskosten:

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

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

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

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 475,50 € bzw. 11,45 % des Jahresrohertrages.

#### Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 83,06 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

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

### 5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 1 Garage in einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 600 bis 799 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,00 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,00 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 2.415 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 2.620 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **4.153,00 €**  
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420 €/WE	=	420,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					<u>466,00 €</u>

###### Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m <sup>2</sup>	x	26,92 m <sup>2</sup>	=	371,50 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					<u>475,50 €</u>

###### Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	83,06 €
					<u>83,06 €</u>

###### Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €
					<u>0,00 €</u>

---

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (24,67 % v. JRoE) **-1.024,56 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **3.128,44 €**

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

2,00 %	von	22.000,00 €	=	<u>-440,00 €</u>
--------	-----	-------------	---	------------------

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **2.688,44 €**

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 23 Jahre  
 Liegenschaftszinssatz: 2,00 %  
 Barwertfaktor: 18,29

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

2.688,44 €	x	18,29	=	49.171,57 €
------------	---	-------	---	-------------

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen **49.171,57 €**

Bodenwertanteil des Sondereigentums **22.000,00 €**

71.171,57 €

Rundungsbetrag (-0,24 %) **-171,57 €**

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **71.000,00 €**

**Sonderwerte** **-6.100,00 €**

Rundungsbetrag (0,15 %) **100,00 €**

**Ertragswert** **65.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) **15,65 -fach**

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) **2.415 €/m<sup>2</sup>**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) **17,10 -fach**

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) **2.637 €/m<sup>2</sup>**

## 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### - Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	61.000,00 €
Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert	<u>-6.100,00 €</u>
<b>Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert rd.</b>	<b><u>-6.100,00 €</u></b>
<b>Sonderwert:</b>	<b><u>-6.100,00 €</u></b>
<b>Sonderwert gesamt rd.</b>	<b><u><u>-6.100,00 €</u></u></b>

## 7. Verkehrswert (Marktwert)

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

### Verkehrswert

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

Vergleichswert	65.000,00 €
Ertragswert	65.000,00 €

### Verkehrswert per 15. August 2024

**65.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **fünfundsechzigtausend Euro**

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,39 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	15,65 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.415 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	2.415 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert/Wohnfläche	2.415 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	33,8 %

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li><li>- Aufzug vorhanden</li><li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li><li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Rodgau (Speckgürtel Frankfurt a.M.)</li><li>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bewertung ohne Innenbesichtigung</li><li>- Zustand des Sondereigentums unbekannt</li><li>- Vermietungsstand unbekannt</li><li>- Modernisierungsbedarf</li><li>- negative Bevölkerungsprognose</li><li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li></ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li><li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)</li><li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- seit 2022 gestiegene Bauzinsen</li><li>- seit 2022 gestiegene Energiekosten</li><li>- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li></ul>

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung nicht zugänglich.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist ein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

### - Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

### - Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

### - Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

### - Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

### - Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

**Ertrags- und Flächenaufstellung**

Zinssatz Overrent	2,00 %
Zinssatz Underrent	2,00 %
Tage pro Jahr	365

lfd. Nr.	Nutzflächen	Miet-er	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten				Gutachterliche Ansätze				Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						V	V	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	bereitigt um das Mietausfallrisiko von 2,0 %							
1	Egt.		Wohnen	6.LG	26,92	1	100,0 %	11,00	132,00	3.553,44	11,00	132,00	3.553,44								
2	Egt.		Garage	EG		1	100,0 %	50,00	600,00	600,00	50,00	600,00	600,00								
<b>Gesamt</b>																					

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

vermietet	26,92	100,0 %	vermietet p.a.	3.553,44	vermietet p.a.	3.553,44
inklusive Leerstand	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>26,92</b>		<b>Gesamtsofllertrag p.a.</b>	<b>3.553,44</b>	<b>Gesamtsofllertrag p.a.</b>	<b>3.553,44</b>

vermietet	1	100,0 %	vermietet p.a.	600,00	vermietet p.a.	600,00
inklusive Leerstand	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
Leerstand	0	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1</b>		<b>Gesamtsofllertrag p.a.</b>	<b>600,00</b>	<b>Gesamtsofllertrag p.a.</b>	<b>600,00</b>

<b>Gesamt</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Gesamtsofllertrag p.a.</b>	<b>4.153,44</b>	<b>Gesamtsofllertrag p.a.</b>	<b>4.153,44</b>
---------------	---------------	-------------------------------	-----------------	-------------------------------	-----------------

### Wohnfläche

Die Flächenberechnung inklusive Grundriss stammt von der vorliegenden Baugenehmigung vom 04.08.1971, die der Kreis Offenbach zur Verfügung gestellt hat. Die Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins durch die fehlende Innenbesichtigung nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

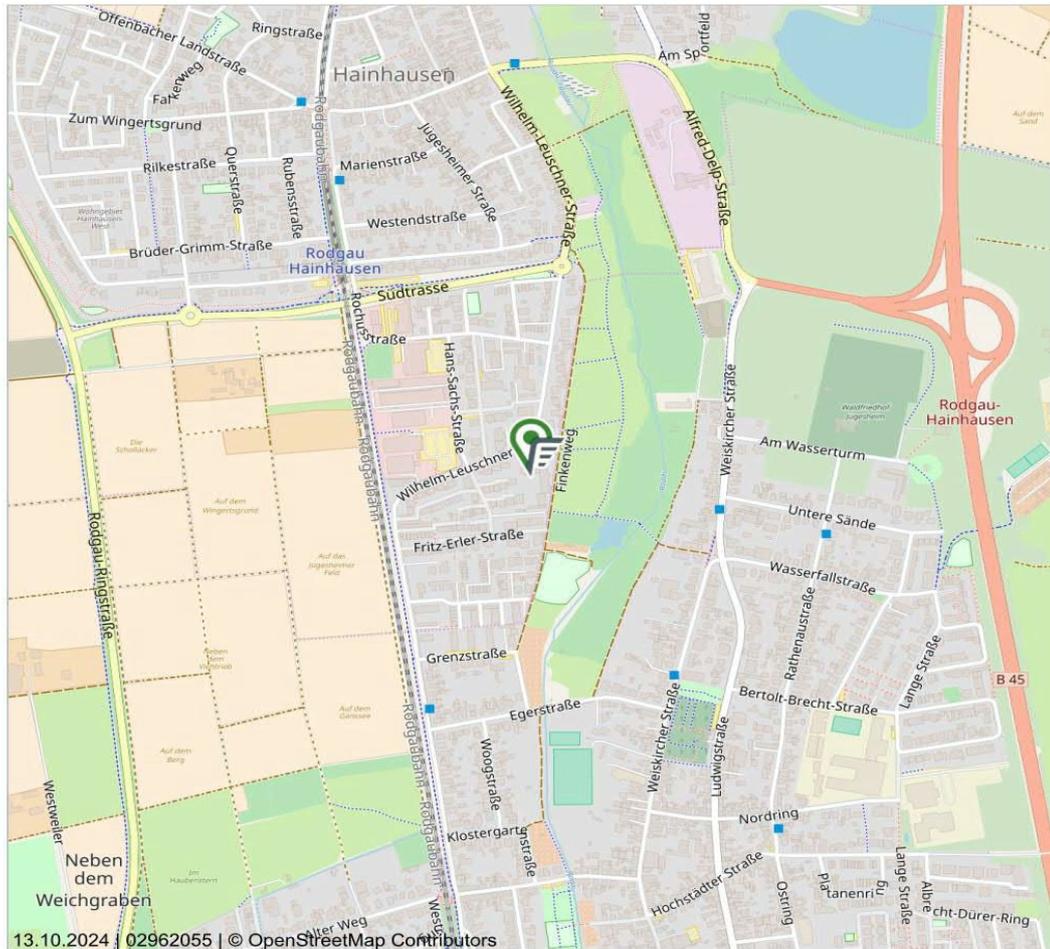
Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. G 38	1. Obergeschoss	Wohn-/Schlafzimmer	17,27 m <sup>2</sup>
		Kochnische	0,66 m <sup>2</sup>
		Diele	4,43 m <sup>2</sup>
		Bad	3,36 m <sup>2</sup>
		Balkon (anteilig)	1,20 m <sup>2</sup>
			<b>26,92 m<sup>2</sup></b>



## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

63110 Rodgau, Wilhelm-Leuschner-Str. 34 B



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

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

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

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

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02962055 vom 13.10.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Hessen

63110 Rodgau, Wilhelm-Leuschner-Str. 34 B



13.10.2024 | 02962055 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



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

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

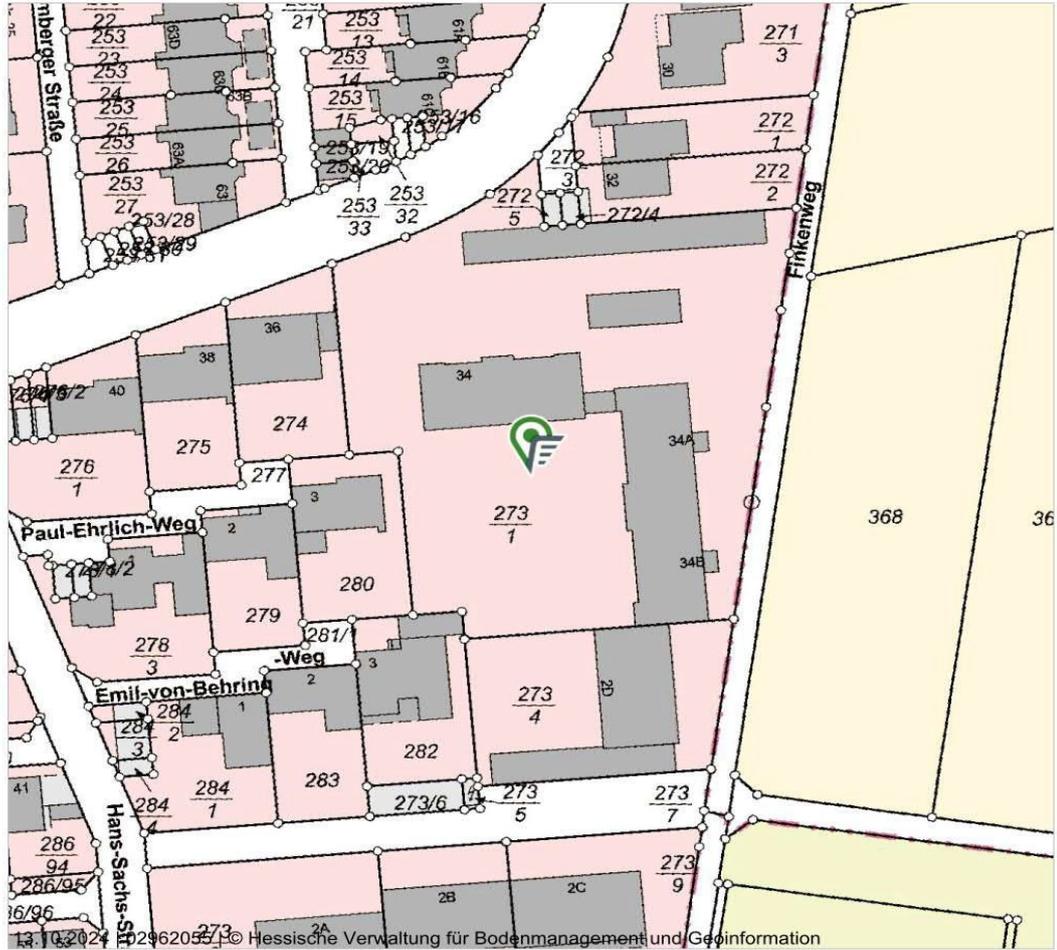
#### Datenquelle

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

## Stadtplan

### Liegenschaftskarte Hessen

63110 Rodgau, Wilhelm-Leuschner-Str. 34 B



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



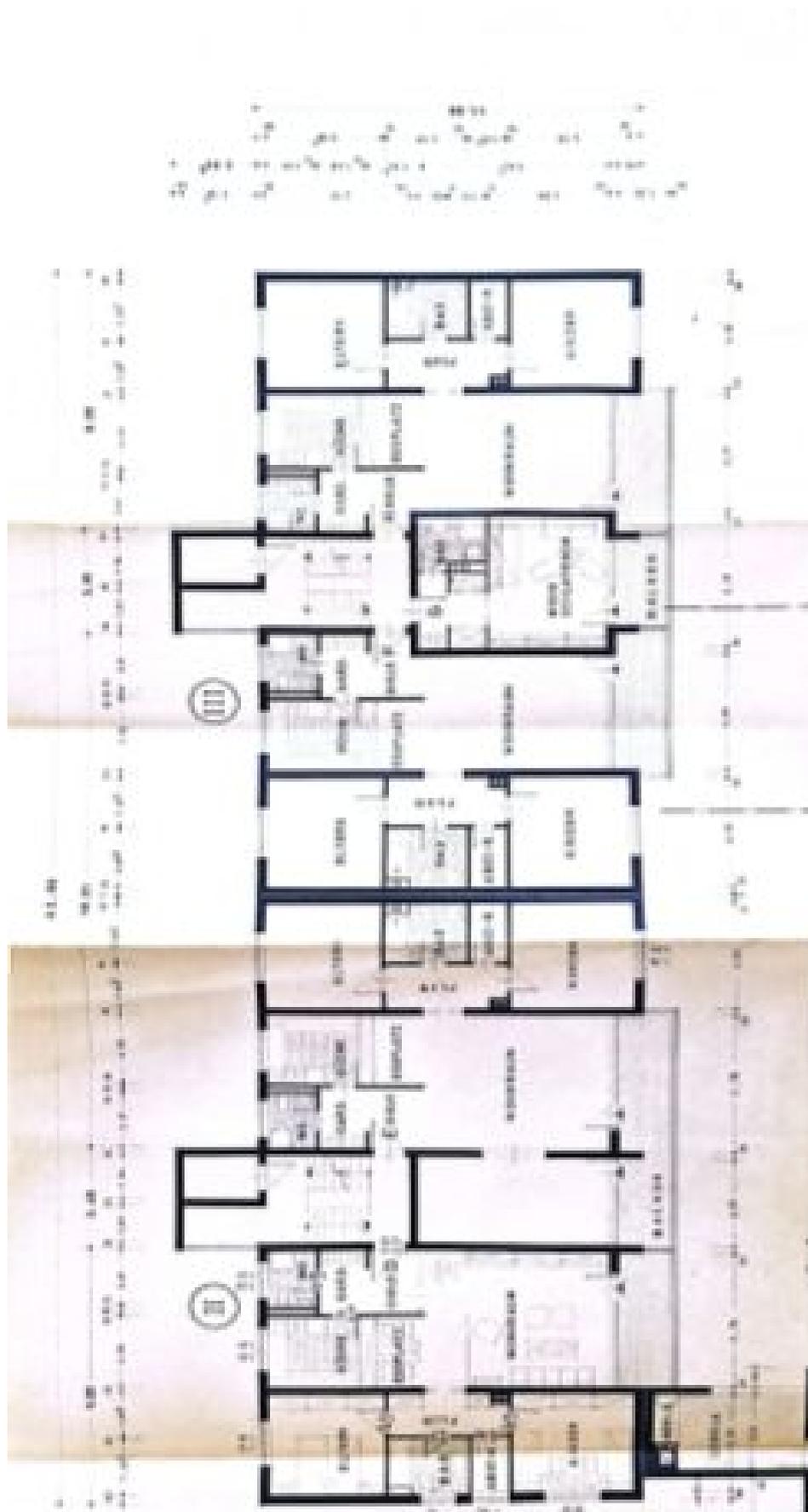
#### Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

#### Datenquelle

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

### Grundriss



**Fotos**



## Haftungsausschluss

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

## Haftungsausschluss

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