



BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Seligenstadt  
Abteilung Zwangsversteigerung  
Klein Welzheimer Straße 1  
63500 Seligenstadt

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Bleichstraße 8  
64283 Darmstadt  
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

Wahid Hossaini  
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/  
Bauingenieurwesen  
MBA - Internationales Immobilienmanagement  
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN  
ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken, European  
Certification EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal  
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

25-G-01013

Darmstadt, 21.03.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Nieder-Roden, Blatt 9922  
1.552/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nieder-  
Roden, Flur 7, Flurstück 497, Gebäude- und Freifläche Stormstraße 11

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1  
gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen sowie dem  
Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und der Gartenfläche.

Teileigentumsgrundbuch von Nieder-Roden, Blatt 9933  
199/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nieder-  
Roden, Flur 7, Flurstück 497, Gebäude- und Freifläche Stormstraße 11

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz im  
Aufteilungsplan mit der Nr. 12 gekennzeichnet.

Teileigentumsgrundbuch von Nieder-Roden, Blatt 9936  
199/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nieder-  
Roden, Flur 7, Flurstück 497, Gebäude- und Freifläche Stormstraße 11

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz im  
Aufteilungsplan mit der Nr. 15 gekennzeichnet.



Wertermittlungsstichtag: 11.03.2025

Qualitätsstichtag: 11.03.2025

<b>Verkehrswert Eigentumswohnung:</b>	<b>335.000 €</b>
<b>Verkehrswert TG-Stellplatz, Nr. 12:</b>	<b>10.000 €</b>
<b>Verkehrswert Einzelgaragenstellplatz, Nr. 15:</b>	<b>10.000 €</b>

Umfang: 58 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 3 x Auftraggeber, 1 x Akte des Verfassers

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wertermittlungsergebnisse</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Grundbuchdaten</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>12</b>
3.1 Lage	12
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	15
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	16
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag</b> .....	<b>18</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>19</b>
5.1 Vorbemerkung	19
5.2 Baubeschreibung	19
<b>6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage</b> .....	<b>26</b>
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	26
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	28
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	29
<b>7. Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>30</b>
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	30
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
<b>8. Bodenwertermittlung</b> .....	<b>31</b>
<b>9. Vergleichswertverfahren</b> .....	<b>34</b>
9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	35
9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	35
9.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
9.4 Vergleichswertberechnung	38
<b>10. Ertragswertermittlung</b> .....	<b>41</b>
10.1 Modell des Gutachterausschusses	42
10.2 Mietvertragliche Situation	42
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	42
10.4 Ertragswertberechnung	45
<b>11. Verkehrswert der zwei Stellplätze</b> .....	<b>46</b>
<b>12. Würdigung</b> .....	<b>47</b>
<b>13. Verkehrswert</b> .....	<b>48</b>
<b>14. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>49</b>
Anlage 1: Fotos der Wertermittlungsobjekte	50
Anlage 2: Liegenschaftskarte	53
Anlage 3: Grundriss und Schnitt	54
Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung	56
Anlage 5: Wohnflächenaufstellung	57
Anlage 6: Nebenfragen	58

## Wertermittlungsergebnisse

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Seligenstadt
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Liegenschaft:</b>	63110 Rodgau, Stormstraße 11
<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung Tiefgaragenstellplatz Einzelgaragenstellplatz
<b>Katasterangaben:</b>	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Nieder-Roden Gemarkung Nieder-Roden Flur 7; Flurstück 497; Größe: 1.023 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	11.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Baulasten:</b>	Keine Eintragungen
<b>Altlasten:</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz:</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr / RND:</b>	1992 / 37 Jahre
<b>Gebäudezustand:</b>	Guter Zustand
<b>Modernisierungszustand:</b>	Diverse Modernisierungen in der Wohneinheit
<b>Vermietungszustand:</b>	Leerstehend
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	Wohnung: rd. 97 m <sup>2</sup> Wohnfläche

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen Eigentumswohnung

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl.*
115.000 €	+ 10.000 €	335.000 €	335.000 €	3.350 €/m <sup>2</sup>

\*Bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert

**Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz, Nr. 12**

<b>Stellplatz</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>
Tiefgaragenstellplatz, Nr. 12	10.000 €

**Verkehrswert Einzelgaragenstellplatz, Nr. 15**

<b>Stellplatz</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>
Einzelgaragenstellplatz, Nr. 15	10.000 €

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Eigentumswohnung Tiefgaragenstellplatz Einzelgaragenstellplatz
<b>Adresse:</b>	Stormstraße 11, 63110 Rodgau
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Seligenstadt Abteilung Zwangsversteigerung Klein Welzheimer Straße 1 63500 Seligenstadt
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen:</b>	25-G-01013
<b>Aktenzeichen des Amtsgerichts:</b>	43 K 32/24
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Auftragsdatum:</b>	06.02.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	11.03.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	11.03.2025
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Seligenstadt vom 06.02.2025  Beschlüsse des Amtsgerichts Seligenstadt vom 19.12.2024 und vom 06.02.2025  Grundbuchauszüge (Blätter 9922, 9933 und 9936) vom 23.12.2024 (zuletzt geändert am 23.12.2024)  Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 26.12.2024  Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis seitens des Kreisausschusses Kreis Offenbach vom 27.01.2025
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 11.02.2025  Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 12.02.2025  Denkmalschutzauskunft seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreis Offenbach vom 12.02.2025  Teilungserklärung vom 22.04.1992  Immobilienmarktbericht Südhessen 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 06.03.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadtwerke Rodgau vom 17.02.2025

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 14.03.2025

Bauakte aus dem Jahr 1991

Protokolle aus den Eigentümerversammlungen der Jahre 2022, 2023 und 2024

Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2023

Wirtschaftsplan aus dem Jahr 2024

Zürs Hochwassergefährdung vom 11.02.2025

Starkregengefährdung vom 11.02.2025

#### **Rechtsgrundlagen:**

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV  
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG  
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021  
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

**Bewertungsgrundsätze:**

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:  
„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 11.03.2025 (09:00 Uhr – 09:40 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym  
Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

## 2. Grundbuchdaten

**Auszüge vom:** 23.12.2024 (zuletzt geändert am 23.12.2024)

**Amtsgericht:** Seligenstadt

**Grundbuchbezirk:** Nieder-Roden

**Band:** -

**Grundbuchblätter:** 9922, 9933 und 9936

**Gemarkung:** Nieder-Roden

Bestandsverzeichnis Blatt 9922:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	7	497	Gebäude- u. Freifläche Stormstraße 11	1.023 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 1.552/10.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen. Zusätzlich besteht das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse sowie einer Gartenfläche

Bestandsverzeichnis Blatt 9933:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	7	497	Gebäude- u. Freifläche Stormstraße 11	1.023 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 199/10.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12.

Bestandsverzeichnis Blatt 9936:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	7	497	Gebäude- u. Freifläche Stormstraße 11	1.023 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 199/10.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15.

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:** Blatt 9922 Lfd. Nr. 5: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke sowie Blätter 9933 und 9936 Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 32/24); eingetragen am 23.12.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum****Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegenden Grundbuchauszügen sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

**Aufteilung nach § 8 WEG:**

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 110/1992) vom 22.04.1992 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 6 Eigentumswohnungen und 9 Kfz-Abstellplätze mit in Summe 10.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG. In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Das Sondereigentum wurde entsprechend begründet.

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im EG und einem Gartengrundstück verbunden.

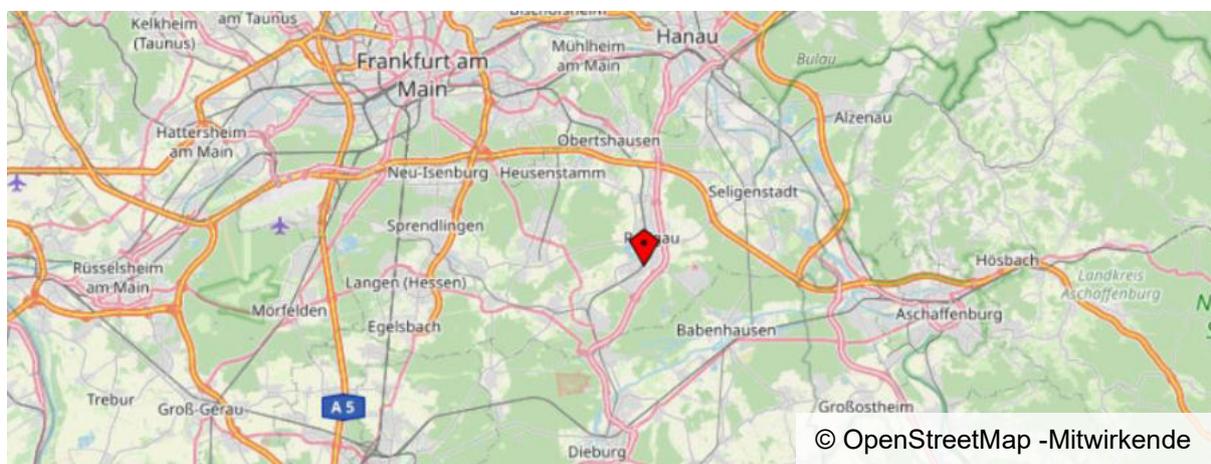
Gemäß vorliegenden Informationen besteht zum Wertermittlungstichtag eine WEG-Verwaltung durch die Resch Immobilien & Service GmbH (Ludwig-Erhard-Platz 6, 63110 Rodgau). Eine Instandhaltungsrücklage der WEG liegt gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan aus dem Jahr 2024 vor.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Landkreis:</b>	Kreis Offenbach
<b>Ort / Stadt:</b>	Rodgau
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	46.400 Einwohner, 713 EW/km <sup>2</sup> Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 4,0 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Offenbach: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 48 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Demografietyt / Raumordnung:</b>	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
<b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b>	Hanau (Nordosten), Aschaffenburg (Südosten), Dietzenbach (Westen), Offenbach am Main (Nordwesten), Frankfurt am Main (Nordwesten)
<b>Kaufkraftindex:</b>	104,2 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	5,4 % (Kreis Offenbach, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 02/2025) 6,4 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 02/2025)
<b>Infrastruktur:</b>	Erschließung durch die Autobahn A 3, die Bundesstraße B 45 sowie die Landstraßen L 3121 und L 3097. Anbindung an das Schienennetz durch den S-Bahnhof Rodgau-Nieder-Roden. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	Prägung durch die Sicherheitsstromversorgungssysteme-Industrie (z. B. Fa. RP-Technik GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



**Makrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand des Rodgauer Ortsteils Nieder-Roden.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5,

Grundschule in km: 1,0,

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 3,0,

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 2,0,

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 2,0,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,0,

größeren Einkaufszentrum in km: 11,0,

Medizinischen Nahversorgung in km: 1,0,

Klinikum in km: 10,0,

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,5,

Stadtzentrum in km: 2,5,

Autobahnanschluss in km: 6,0,

ICE - Bahnhof in km: 18,5,

Flughafen in km: 33,0.

#### Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Rodgau-Nieder-Roden ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich das Strandbad Rodgau etc.

Die weiteren Rodgauer Ortsteile gewährleisten ein umfangreiches Freizeitangebot mit Kino etc.

Rodgau verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

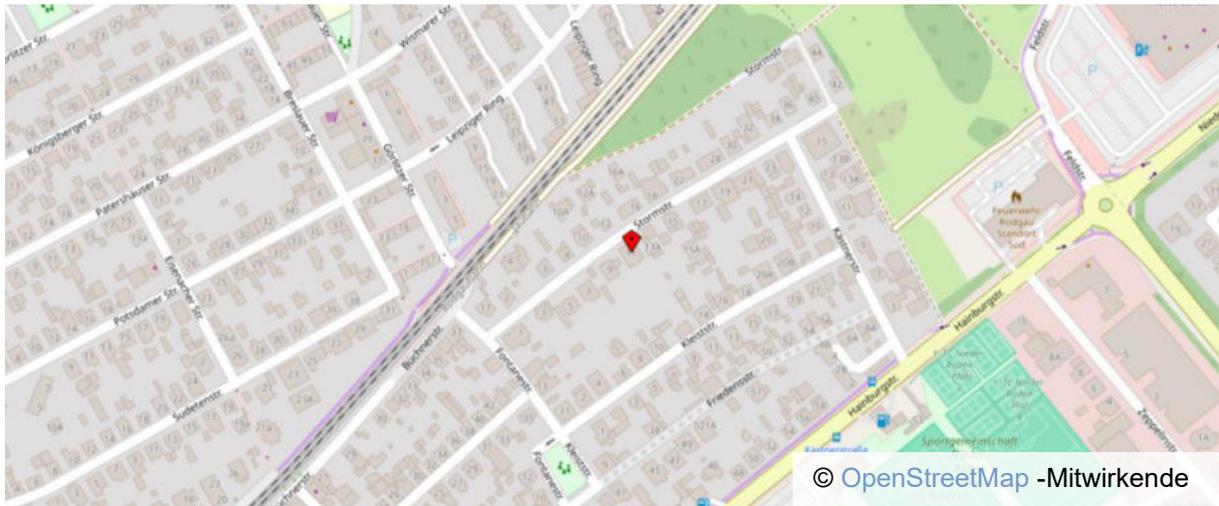
#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Stormstraße“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 28.02.2025) in einem Ausmaß zwischen 50 - 54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

**Verkehrsanbindung:** durchschnittlich bis gut

**Infrastruktur:** durchschnittlich bis gut

**Wohnlage:** durchschnittlich bis gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 28.02.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 28.02.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 28.02.2025

Openstreetmap, Abruf am 28.02.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 28.02.2025

etc.

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

**Topographie:** weitgehend ebenerdig

**Grundstücksgröße:** 1.023 m<sup>2</sup> - gemäß Grundbuch

**Grundstücksgestalt:** annähernd rechteckig

**Grundstückstiefe / Straßenfront:** rd. 47 m / rd. 22 m

**Eckgrundstück:** Nein

**Grenzverhältnisse:** Es besteht keine Grenzbebauung.  
Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.

**Ausrichtung:** Nach Südosten

### 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Stormstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Stormstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Erdgasanschluss Anschluss an zentralen Abwassersammler  Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 12.02.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

#### Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

#### Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:  
GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

### 3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

#### Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II - III

#### Tatsächliche Nutzung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten sowie neun Kfz-Stellplätzen.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

#### Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

#### Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadtwerke Rodgau vom 17.02.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

**Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

**Denkmalschutz**

Eine Abfrage über die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreis Offenbach am 12.02.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

**Baulasten**

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Kreis Offenbach vom 27.01.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

#### 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

<b>Nutzung des Objektes, ggf. Historie:</b>	Die zu bewertende Immobilie (Eigentumswohnung) ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend und dient im Allgemeinen ausschließlich dem Wohnen. Auch die zu Bewertung stehenden Stellplätze (Tiefgaragenstellplatz sowie Einzelgaragenstellplatz) sind derzeit nicht vermietet.
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Es bestehen gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
<b>Wohnpreisbindung:</b>	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

### 5.2 Baubeschreibung

#### 5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 22.04.1992 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten sowie Stellplätzen verbunden ist. Daneben wurden Sondernutzungsrechte an Terrassen, dem Speicher und dem Gartengrundstück begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Wohnungseigentum Nr. 1 bzw. 9922 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Untergeschoss. Des Weiteren gehören zum Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes die unter dem Teileigentum Nr. 12 bzw. 9933 und Nr. 15 bzw. 9936 aufgeführten Kfz-Abstellplätze im Untergeschoss. Zusätzlich bestehen Sondernutzungsrechte an einer Terrasse im EG und dem Gartengrundstück.

#### 5.2.2 Gemeinschaftseigentum

<b>Art des Gebäudes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Geschosse:</b>	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden / Speicher
<b>Wohneinheiten:</b>	6
<b>Baujahr / Historie:</b>	ca. 1992
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente (Annahme)
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Putzfassade mit Anstrich
<b>Wände:</b>	Außenwände – massives Mauerwerk

---

	Innenwände – tlw. tragende und nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton in allen Geschossen
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Verglasung zentraler Hauseingang überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach mit Gauben Konstruktion: Sparrendach Dacheindeckung aus Taunuspflanzen Dämmung: keine Angabe Dampfsperre: keine Angabe
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Stahlbeton mit Marmor Zweispänner kein Aufzug vorhanden
<b>Erschließung:</b>	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten über das Treppenhaus
<b>Elektroinstallationen:</b>	Standard- und zeitgemäße Ausstattung
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Standard- und zeitgemäße Ausstattung
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Gaszentralheizung Warmwasserversorgung: zentral
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	-
<b>Außenanlagen:</b>	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.  Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - Einfriedung straßenseitig: Hecke, Mauer - Einfriedung rückseitig: Hecke  Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
<b>Modernisierungen:</b>	Dem Sachverständigen sind keine innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentliche Modernisierungen bekannt.
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

**Energetischer Zustand:**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

**Beurteilung des baulichen Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen gut gepflegten Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

**WEG-Verwaltung:**

Resch Immobilien & Service GmbH  
Ludwig-Erhard-Platz 6, 63110 Rodgau

**WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:**

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 zur Verfügung gestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag liegen dem Sachverständigen weder Kostenvoranschläge noch Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu geplanten Erhaltungsmaßnahmen vor. Daher erfolgt kein wertmäßiger Ansatz in der Wertermittlung.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Flächen erhielten die Eigentümer der Eigentumswohnung im EG links im Rahmen der Eigentümerversammlung im Jahr 2022 die Genehmigung seitens der Eigentümergemeinschaft die Palisaden vor dem Haus links für die Errichtung von zwei Pkw-Stellplätzen zu entfernen. Bei der eingeräumten Fläche handelt es sich um einen Flächenteil der Gartenfläche, welche durch ein Sondernutzungsrecht der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung zugeordnet ist. Im Rahmen des Ortstermins wurde der Sachverständige ebenfalls über diesen Beschluss informiert.

Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2024 gemäß den von der WEG-Verwaltung bereitgestellten Informationen 7.500 €. Davon entfallen anteilig (gemäß Miteigentumsanteil) etwa 1.463 € auf das Bewertungsobjekt.

Zum 31.12.2023 belief sich die Instandhaltungsrücklage laut WEG-Verwaltung auf rund 39.750 €. Die Höhe der

Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 liegt dem Sachverständigen nicht vor.

**Hausgeld:** Monatlich 475 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024)  
(rd. 355 € Betriebs-/Verwaltungskosten + rd. 120 € Instandhaltungsrücklage)

**Hinweise:** Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

### 5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 1)

**Art/-typ:** 3-Zimmer-Wohnung

**Wohn-/Nutzfläche:** rd. 97 m<sup>2</sup> WF

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

**Etage:** Erdgeschoss

**Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:** Flur, Offener Wohn- / Ess- / Kochbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum

Belichtung/Besonnung: gut  
Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich

Grundrissgestaltung zeitgemäß

**Ausrichtung:** Nordosten

**Decken / Deckenhöhe:** Deckenhöhe ca. 2,50 m  
Deckenbelag: Trockenbau / abgehängt

**Wände:** Wandbelag – Tapete, Fliesen in den Nassbereichen

**Fußböden:** Vinyl-Boden, mehrlagige Fußbodenpaneele (gemäß Aussage aus dem Ortstermin: Meister-Boden)

**Türen:** Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz, Glasschiebetür vom Flur in den Wohn- / Ess- / Kochbereich

**Fenster:** Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach), baujahresgleich manuelle Rollläden vorhanden

<b>Belüftung:</b>	manuell über Fenster
<b>Heizung:</b>	Fußbodenheizung vorhanden
<b>Sanitärinstallationen:</b>	standard- und zeitgemäße Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad) Gäste-WC vorhanden (Innenliegend)
<b>Elektroinstallationen:</b>	standard- und zeitgemäße Ausstattung Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
<b>Küche:</b>	Einbauküche ca. aus dem Jahr 2019
<b>Terrasse:</b>	vorhanden (Ausrichtung nach Südosten)
<b>Sonstige Räume/ Nutzflächen:</b>	Kellerabteil Sondernutzungsrecht an der Terrasse im EG sowie dem Gartengrundstück zwei Außenstellplätze vor dem Haus links
<b>Modernisierungen:</b>	Nach Einzug der Eigentümer vor ca. 6 Jahren wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung des Badezimmers und des Gäste-WCs</li> <li>- Austausch des Bodenbelags in der gesamten Wohnung</li> <li>- Abhängen der Decken in der gesamten Wohnung</li> <li>- Einbau einer Einbauküche</li> <li>- Austausch der Innentüren in der gesamten Wohnung</li> <li>- Erneuerung des Wandbelags in der gesamten Wohnung</li> </ul>
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungs-parameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.  Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
<b>Zubehör:</b>	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.  Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.  Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.  <u>Einbauküche</u> Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht.

Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche des Wertermittlungsobjektes wurde Angabe gemäß zum Einzugszeitpunkt der Eigentümer vor ca. 6 Jahren eingebaut, ist höherwertiger Qualität und verfügt unter anderem über einen elektrischen Herd und Ofen sowie über eine großflächige Arbeitsplatte.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt:

7.500 €

Außenpool:

Soweit der Pool als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist er als Zubehör einzuordnen, da er ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass der Pool für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Zum Einzugszeitpunkt der Eigentümer vor ca. 6 Jahren wurde im Gartenbereich ein Pool aufgebaut. Dieser ist kreisförmig und besteht aus Kunststoff.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender (Zeit-)Wert für den Pool frei geschätzt:

1.000 €

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich an Erfahrungswerten sowie an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, was aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

**Ausstattungsstandard:** Insgesamt weist der Ausstattungsstandard der Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen guten Zustand auf.

**Hinweis:** Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

#### 5.2.4 Sondereigentum (Stellplatz Nr. 12)

**Art/-typ:** Tiefgaragenstellplatz  
**Lage:** UG des Mehrfamilienhauses  
**Tor / Tür / Fenster:** elektrisches Rolltor  
Fenster vorhanden  
**Boden:** Beton  
**Nutzfläche:** rd. 12 m<sup>2</sup>  
**Beurteilung des Zustands:** durchschnittlicher Zustand

#### 5.2.5 Sondereigentum (Stellplatz Nr. 15)

**Art/-typ:** Einzelgarage  
**Lage:** Am unteren Ende der Rampe der Tiefgarageneinfahrt  
**Konstruktionsart / Bauweise:** Massivbauweise  
**Tor / Tür / Fenster:** Metalltor, zweiflügelig  
Fenster vorhanden  
**Boden:** Beton  
**Ausstattung:** durchschnittlich  
**Nutzfläche:** rd. 14 m<sup>2</sup>  
**Beurteilung des Zustands:** durchschnittlicher Zustand

## 6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>1,2,3,4,5,6,7,8,9</sup>

### 6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, schrumpfte die Wirtschaft insgesamt um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr (preis-, saison- und kalenderbereinigt), was ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Stagnation bedeutet. Laut dem stellvertretenden Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomie und Befragungen sowie des Leiters der Konjunkturprognosen, Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, sei „im Moment noch nicht klar, ob es sich bei der derzeitigen Stagnationsphase um eine vorübergehende Schwäche oder um eine dauerhafte und damit schmerzhaft Veränderung der Wirtschaft handle.“

Aufgrund der derzeit hohen Unsicherheit bei wirtschaftlichen Prognosen zeigt das ifo-Institut zwei mögliche Szenarien auf:

1. Szenario (Basisszenario: Schleppende Entwicklung): Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund struktureller Faktoren schwach. Die Verlagerung industrieller Produktion ins Ausland sowie eine anhaltend geringe Investitionsdynamik führen zu einer schleichenden Deindustrialisierung. Dies geht mit einem schwachen Produktivitätswachstum einher, da die Wertschöpfung aus hochproduktiven Industriesektoren zunehmend durch Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen mit einem niedrigeren Produktivitätswachstum ersetzt wird. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend an, da freigesetzte Industriearbeitskräfte nicht unmittelbar in den Dienstleistungssektor integriert werden können (2024: 6,0 %, Prognose 2025: 6,3 %; Prognose 2026: 6,2 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren nur moderat um 0,4 % (2025) bzw. 0,8 % (2026). Während der private Konsum aufgrund steigender Einkommen stabil bleibt, dämpft eine weiterhin hohe Sparquote die wirtschaftliche Dynamik. Die Baukonjunktur dürfte nach der Schwächephase im laufenden Jahr wieder leicht zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

2. Szenario (optimistischeres Alternativszenario): Im optimistischeren Alternativszenario bleibt der Standort Deutschland für Unternehmen attraktiv, da Produktionskapazitäten nur vorübergehend geringer ausgelastet sind und keine Deindustrialisierung einsetzt. Der Strukturwandel führt nicht nur zum Rückgang veralteter Technologien, sondern schafft auch neue Produktionsstrukturen im verarbeitenden Gewerbe. Voraussetzung dafür sind jedoch wirtschaftspolitische Maßnahmen wie sinkende Steuer- und Energiekosten, Bürokratieabbau sowie der Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitskräftepotenzials. Durch die verbesserte Wettbewerbsfähigkeit nehmen Investitionen und Exporte zu, während die wirtschaftspolitische Unsicherheit abnimmt. Dies fördert das Produktivitätswachstum und beschleunigt die wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend nur marginal an und sinkt dann im Vergleich zum Basisszenario deutlich (Prognose: 2025: 6,1 %, Prognose 2026: 5,6 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren mit 1,1 % (2025) bzw. 1,6 % (2026) doppelt so stark wie im vorher beschriebenen Basisszenario. Zudem gewinnt der private Konsum an Dynamik, da Arbeitseinkommen steigen und die Sparquote sinkt. Auch die Baukonjunktur stabilisiert sich und leistet im Prognosezeitraum einen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

#### Inflation:

In beiden Szenarien nimmt der Inflationsdruck gleichermaßen ab, wobei für das Jahr 2025 eine unveränderte Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert wird, bevor erst im Jahr 2026 eine Senkung auf 2,0 % erwartet wird. Die stagnierende Inflationsrate im Jahr 2025 ist auf preistreibende Sondereffekte

<sup>1</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

<sup>2</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Januar 2025

<sup>3</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 31. Januar 2025

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

<sup>5</sup> ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 12. Dezember 2024

<sup>6</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q4 2024

<sup>7</sup> Colliers, City Survey Q4 2024

<sup>8</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

<sup>9</sup> Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

wie die Verteuerung des Deutschlandtickets, des Briefportos und der privaten Krankenversicherung zurückzuführen. Im weiteren Verlauf fallen die Lohnzuwächse im optimistischeren Alternativszenario zwar höher aus als im Basisszenario, jedoch bleiben die realen Lohnstückkosten in beiden Szenarien auf einem ähnlichen Niveau. Die höheren Löhne werden durch Produktivitätssteigerungen ausgeglichen, sodass kein zusätzlicher Inflationsdruck entsteht.

Gemäß Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31. Januar 2025 wird die Inflationsrate im Januar 2025 voraussichtlich bei 2,3 % (Kerninflation bei 2,9 %) im Vergleich zum Vorjahresmonat liegen. Die Verbraucherpreise verzeichnen nach aktuellem Kenntnisstand im Januar 2025 einen Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vormonat.

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Pressekonferenz am 15. Januar 2025 einen Rückgang der preisbereinigten Bauinvestitionen i. H. v. insgesamt 3,5 % gegenüber 2023. Besonders betroffen waren die nichtstaatlichen Bauinvestitionen, die mit -4,3 % bereits das vierte Jahr in Folge sanken. Hauptgrund dafür waren die weiterhin hohen Baukosten, die trotz nachlassender Preisdynamik auf einem sehr hohen Niveau verblieben und seit 2019 insgesamt um rund 40 % gestiegen sind. Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau mit -5,0 %, während die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, wie Fabriken und Bürogebäude, um 2,6 % zurückgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Bauinvestitionen, insbesondere für Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen um 1,2 % an. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der private Konsum ist weiterhin schwach und stieg im Jahr 2024 um lediglich 0,2 % im Vorjahresvergleich. Die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +2,6 % einen deutlichen Anstieg, was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Im Betrachtungszeitraum (Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr) wurde ein leichter Anstieg der preisbereinigten Importe um 0,2 % verzeichnet, wohingegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % zurückgingen. Besonders betroffen waren die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Regional entwickelten sich die Exporte jedoch unterschiedlich: Während die Ausfuhren in die USA zunahmen, gingen sie in die EU-Staaten und insbesondere nach China zurück. Gleichzeitig konnte China seinen Weltmarktanteil bei Produkten, die auch für Deutschland zu den wichtigsten Exportgütern zählen (z. B. Kraftfahrzeuge, Maschinenbauprodukte), weiter ausbauen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,1 %, wobei die Preise für Ausbaurbeiten (bspw. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen) im November 2024 mit + 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich stärker stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten (bspw. Beton- und Mauerarbeiten), welche im Betrachtungszeitraum lediglich um 2,0 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang von 3,8 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (ohne Bau) sank deutlich um 3,0 %. Noch deutlicher war der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit einem Rückgang von 3,8 %. Die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister zeigten hingegen eine stagnierende Entwicklung.

#### Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse prägen derzeit die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft sowie den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Präsidentschaftswahlen am 5. November 2024, einhergehend mit seinem Amtsantritt als US-Präsident am 20. Januar 2025 bringen bereits erste

Anzeichen für mögliche Veränderungen in der US-Außen- und Wirtschaftspolitik mit sich. Zum anderen die politische Krise in Deutschland nach der Auflösung der Ampelkoalition. Nach der Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024 zog die FDP ihre Minister aus der Regierung zurück. Bundeskanzler Olaf Scholz stellte im Dezember 2024 die Vertrauensfrage und agiert bis zu den Neuwahlen am 23. Februar 2025 als Minderheitsregierung.

Beide politischen Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt weiter abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

## 6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2024 mit dem stärksten Quartal seit zwei Jahren und erzielte jahresübergreifend ein Transaktionsvolumen von 35,3 Milliarden Euro – ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Das starke vierte Quartal weckt Hoffnungen für 2025, jedoch bleiben geopolitische Unsicherheiten, wie beispielsweise der Regierungswechsel in den USA oder die Bundestagswahl in Deutschland, wichtige zu beobachtende Risikofaktoren. Dennoch hat der Markt bewiesen, dass er mit Herausforderungen umgehen kann, wie das moderate Wachstum 2024 verdeutlicht. Entscheidend für 2025 wird eine risikoadjustierte Investitionsstrategie sein, gestützt durch den erwarteten Zinssenkungskurs der Zentralbanken. Unter diesen Bedingungen wird eine moderate Markterholung mit einem Wachstum von 13 bis 19 % auf bis zu 42 Milliarden Euro erwartet.

Die Europäische Zentralbank hat am 30.01.2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 die Leitzinsen gesenkt. Der Einlagezins verringert sich um 0,25 % von 3,00 auf 2,75 %. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz aller politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. So stabilisiert ein niedriges Zinsniveau nicht nur die Werte, sondern erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals. Weitere Zinssenkungen können der schwächelnden Konjunktur hierbei die notwendigen Impulse verleihen, ohne dass kurzfristig eine erneute Inflationsgefahr drohen würde. Gemäß Prognosen wird die Europäische Zentralbank auch 2025 an der Zinsschraube drehen. Laut JLL deutet aktuell einiges auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Dies wären dann rund 75 Basispunkte weniger als der aktuelle Wert. Durch den Anstieg der Stimmung im Finanzierungsmarkt hat sich das Plus hinsichtlich einer Einschätzung der finanzierenden Institute im letzten Quartal des Jahres 2024 verfestigt. Resultierend aus der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren künftig auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich 2024 ein differenziertes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten 2024 ein Transaktionsvolumen von 7,9 Milliarden Euro und somit ein Plus von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das vierte Quartal sticht mit 3,1 Milliarden Euro - und somit mit 40 % des Jahresergebnisses - hervor.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt wuchs um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5,5 Milliarden Euro, blieb aber hinter anderen Segmenten zurück. Großtransaktionen waren rar, jedoch nahm die Gesamtzahl der Transaktionen um 19 % gegenüber 2023 zu. Die Spitzenmieten im Büroimmobilienmarkt stiegen laut Colliers in sechs der Top-7-Lagen - Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart - erneut gegenüber dem Vorjahr an, wobei gerade in München (53,50 €/m<sup>2</sup>, +11 %) und Düsseldorf (43,00 €/m<sup>2</sup>, +8 %) der Anstieg deutlich war. Gleichzeitig überschritt die Leerstandsquote zum Jahresende 2024 erstmals seit 2013 mit 7,3 % die 7 %-Marke.

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 5,6 Milliarden Euro. Besonders Supermärkte und Fachmarktprodukte waren dabei im vergangenen Jahr gefragt und machten fast 40 % des Volumens aus. Im Einzelhandelssegment setzten innerstädtische Warenhäuser

und Shoppingcenter 2024 auf Transformation und Repositionierung. Gerade durch die Wiederbelebung der Innenstädte aufgrund des internationalen Städtetourismus versuchten Eigentümer und Investoren bei Einkaufszentren die strukturellen Herausforderungen mit erlebnisorientierten Konzepten anzugehen.

Der Wohnimmobilienmarkt dominierte 2024 mit 10,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen (30 % Marktanteil). Gerade das vierte Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden Euro das transaktionsstärkste Quartal seit Anfang 2022. Steigende Mieten und hohe Belegungsquoten stärkten die Erträge, während im Wohnungsmarkt der Wohnraumneubau durch einen Rückgang der Baugenehmigungen um - 22,1 % bei Einfamilienhäusern, - 12,7 % bei Zweifamilienhäusern sowie - 22,4 % bei Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr weiterhin unter Druck blieb.

Trotz Unsicherheiten zeigt der deutsche Immobilienmarkt 2024 insgesamt positive Tendenzen. In den sieben größten Immobilienhochburgen wurden 16,8 Milliarden Euro (+ 39 % gegenüber dem Vorjahr) investiert. Besonders Berlin profitierte mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro (+50 %) stark, gefolgt von München (3,2 Milliarden Euro) und Hamburg (2,4 Milliarden Euro).

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Ende des Jahres 2024 wieder leicht positive Tendenzen. Die Zinssenkungen der EZB waren ein wichtiges Signal an den Markt und haben die Planbarkeit der Finanzierung für Investoren verbessert.

#### Aussicht 2025:

Im Jahr 2025 könnte laut JLL, Druck auf die Renditen entstehen. Durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen steigt gemäß Prognosen der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen. Gleichzeitig werden die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien tendenziell nach unten zeigen, vor allem bei weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank. Gemäß Einschätzungen werden die Vermietungsmärkte 2025 das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden. Abschließend betrachtet bleibt die Erholung des deutschen Immobilienmarkts zwar insgesamt zäh, jedoch wird das Jahr 2025 als günstiger Zeitpunkt prognostiziert, um als Kapitalanleger / Investor in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und somit vom Aufwärtspotential des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

### **6.3 Regionaler Immobilienmarkt**

Der regionale Immobilienmarkt für den Landkreis Offenbach zeigt eine negative Entwicklung hinsichtlich der Anzahl an Transaktionen sowie des Geldumsatzes zwischen den Jahren 2014 bis 2023. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Offenbach registrierten Kaufverträge stieg zwischen 2014 und 2019 von rd. 3.500 Transaktionen bis auf knapp 4.000 Transaktionen an. Im Jahr 2020 stagnierte die Anzahl an Kaufverträgen bei rd. 4.000 und sank anschließend bis zum Jahr 2023 auf rd. 2.400. Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Offenbach Immobilien mit einem Volumen von rd. 1,28 Mrd. € umgesetzt. Dies entspricht rd. 13 % weniger als im Vorjahr. Hiervon entfallen knapp 292 Mio. € auf Wohnungseigentum.

Es stehen zum Abrufdatum 11.03.2025 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

## 7. Wertermittlungsverfahren

### 7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

### 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung) stellt sich der Vergleichswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung und zur Vermietung geeignet ist. Zudem liegen seitens des Gutachterausschusses ausreichend Vergleichskaufpreise vor.

Hinsichtlich der Wertermittlung der zwei Stellplätze lagen dem Sachverständigen ausreichend Marktinformationen sowie Vergleichswerte vom zuständigen Gutachterausschusses vor.

Der jeweilige Verkehrswert wird aus den Vergleichswerten abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

## 8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 7470023) zum Stichtag 01.01.2024 bei 725 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	<b>725 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b>
Stichtag Wertermittlung:	11.03.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. ein Jahr zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale**

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	1.023 m <sup>2</sup>	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
<b>Gesamt</b>			<b>1,00</b>
<b>Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>725</b>

**Entwicklungszustand:** Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

**Beitragsrechtlicher Zustand:** Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

**Grundstücksgröße:** Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

**Lage:** Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

**Art der Nutzung:** Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

#### Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 725 €/m<sup>2</sup> übernommen.

#### Berechnung Bodenwert Eigentumswohnung

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 497	Baureifes Land	1.023	Ja	725,00	741.675 €

Bodenwert	(gesamt):	741.675 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>742.000 €</b>

<b>Bodenwert anteilig</b>	MEA = 1.552/10.000	115.000 €
-------------------------------	--------------------	-----------

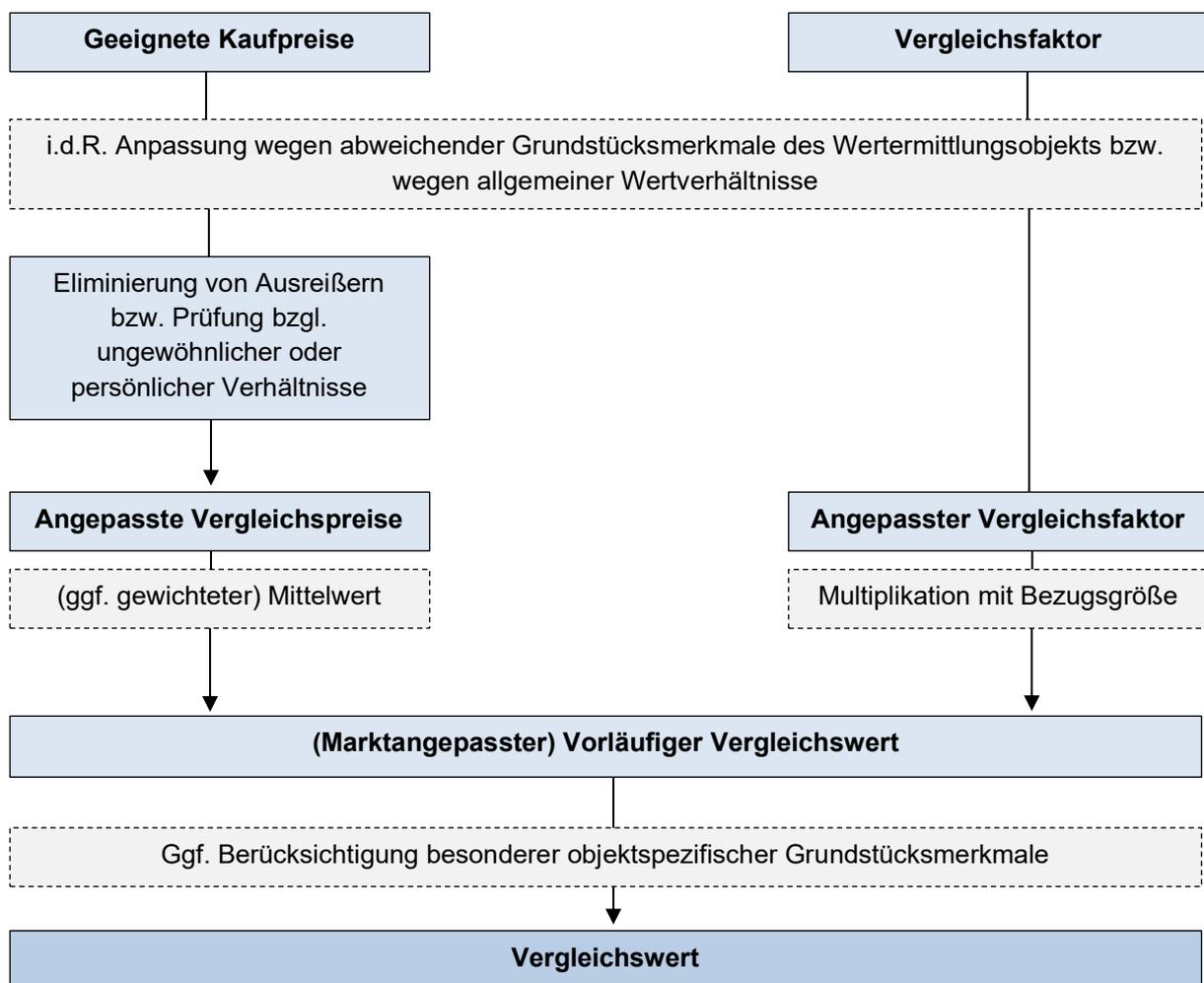
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Verkehrswert gelegt. Dieser beträgt rd. 34 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

## 9. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

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



## 9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 13 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	80 bis 120 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980 bis 2005
Kaufzeitraum:	2021 bis 2024
Nutzung Einheiten:	Wohnung
Gebiet:	Gesamte Gemeinde
Kategorie des Verkaufs:	W
Einheiten im Gebäude:	3 bis 10
Bodenrichtwerte:	600 bis 850 €/m <sup>2</sup>

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

## 9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

### Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß der Immobilienmarktberichte Südhessen aus den Jahren 2018 - 2024 wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte Eigentumswohnungen für den Landkreis Offenbach zwischen 2017 und 2023 von rd. + 68 % (entspr. rd. + 9,7 % p.a.) ausgewiesen.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2022 bis 2024. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der

Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungsbedingungen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 eine Anpassung vorgenommen. Für die Kaufpreise aus 2024 wird keine Anpassung als erforderlich erachtet.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2024 auf 2025	Faktor: 1,000
2023 auf 2025	Faktor: 0,950
2022 auf 2025	Faktor: 0,900

**Baujahr:** Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

**Lage:** Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjektes vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

**Wohnfläche:** Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 80 m<sup>2</sup> bis rd. 120 m<sup>2</sup> und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 97 m<sup>2</sup>) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

80 – 85 m <sup>2</sup>	= ca. 0,98 → Faktor: 0,96/0,98 = 0,98
86 – 90 m <sup>2</sup>	= ca. 0,97 → Faktor: 0,96/0,97 = 0,99
91 – 100 m <sup>2</sup>	= ca. 0,96 → Faktor: 0,96/0,96 = 1,00
101 – 110 m <sup>2</sup>	= ca. 0,95 → Faktor: 0,96/0,95 = 1,01
111 – 120 m <sup>2</sup>	= ca. 0,94 → Faktor: 0,96/0,94 = 1,02

Dies führt zu folgenden Anpassungen:

80 – 85 m <sup>2</sup>	→ Anpassung: - 2 %
86 – 90 m <sup>2</sup>	→ Anpassung: - 1 %
91 – 100 m <sup>2</sup>	→ Anpassung: ± 0 %
101 – 110 m <sup>2</sup>	→ Anpassung: + 1 %
110 – 120 m <sup>2</sup>	→ Anpassung: + 2 %

**Ausstattungsstandard:** Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht

vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards wird daher verzichtet.

**Balkon / Terrasse:** Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

**Pkw-Stellplätze:** Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (inkl. zwei Außenstellplätzen gem. Angabe aus dem Ortstermin sowie Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2022). Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreise sind im Kaufpreis um die Stellplätze bereinigt worden. Dementsprechend ist eine Anpassung notwendig. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 wird für Außenstellplätze ein durchschnittlicher Verkaufspreis von rd. 5.000 € ausgewiesen. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss am 12.03.2025 sowie der Auskunft aus der Kaufpreissammlung werden Stellplätze im Freien seitens des Gutachterausschusses im Wiederverkauf ebenfalls mit 5.000 € in Ansatz gebracht. Der Wertansatz erfolgt durch einen prozentualen Aufschlag auf den an die aktuellen Wertverhältnisse angepassten Vergleichspreis, unter Berücksichtigung der Wohnfläche und des durchschnittlichen Verkaufspreises von Außenstellplätzen.

### 9.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

**Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche:** Vor dem Hintergrund des bestehenden exklusiven Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche ist ein objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Sondernutzungsrechte dieser Art werden erfahrungsgemäß nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert wird dabei als Prozentsatz des Bodenrichtwertes angenommen und ist über die Restnutzungsdauer der jeweiligen baulichen Anlagen zu kapitalisieren. Je besser die Ausrichtung, der Zustand, der Nutzungsgrad sowie die Lage, desto höher ist in der Regel der Nutzwert, je mehr Instandhaltungsbedarf bzw. Nutzungseinschränkung z.B. durch veraltete Vegetation, desto niedriger ist der Nutzwert. In vorliegendem Fall wird der entsprechende Prozentsatz mit 0,5 % in Ansatz gebracht. Darin ist berücksichtigt, dass sich das Grundstück in einer guten Lage mit Ausrichtung nach Südwesten befindet und es sich um eine gut nutzbare Gartenfläche mit üblicher Vegetation handelt.

Zudem ist in dem Ansatz die mit dem Sondernutzungsrecht verbundene Lastentragung sowie Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und der Gartenfläche enthalten. Vermaßte Pläne oder Berechnung für die Gartenfläche liegen nicht vor. Folglich wurde die Gartenfläche mittels digitale Messwerkzeuge ermittelt und anhand der vorliegenden Grundrisse grob plausibilisiert.

Der positive Nutzwert ergibt sich wie folgt:

$$725 \text{ €/m}^2 \times \text{ca. } 170 \text{ m}^2 \times 0,5 \% = \text{rd. } 616 \text{ €}$$

Über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (37 J.) kapitalisiert ergibt sich ein Wertzuschlag in Höhe von:

$$616 \text{ €} \times 24,34 = \text{rd. } 15.000 \text{ €}$$

Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche ein Wertzuschlag in Höhe von rd. 15.000 € in Ansatz gebracht.

Hinweis: Im Rahmen des Ertragswertverfahrens fließt die exklusive Nutzungsmöglichkeit der Gartenfläche in die marktübliche Miethöhe ein, weshalb dahingehend kein boG in Ansatz gebracht wird.

**Bepflasterung der Außenstellplätze:** Gemäß dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.04.2024 sollten die beiden Außenstellplätze, die in der Versammlung vom 05.07.2022 genehmigt wurden, aus Gründen der einheitlichen Optik an die bereits bestehenden Stellplätze angepasst werden. Nach den Eindrücken aus dem Ortstermin war dies bis zum Wertermittlungsstichtag nicht erfolgt.

Hierfür muss unter anderem der aktuelle Bodenbelag abgetragen, der Untergrund gegebenenfalls geebnet und die Fläche anschließend gepflastert werden. Die hierfür angesetzten Kosten belaufen sich pauschal auf rund 5.000 €.

## 9.4 Vergleichswertberechnung

### 9.4.1 Untersuchung der Stichprobe

#### Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

#### Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)

- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

### Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der  $\pm 3$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der  $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

### Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.435 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 3.418 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 395 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,11. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut“ bis „noch ordentlich“ zu bewerten.

#### Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05

0,05 < V ≤ 0,10

0,10 < V ≤ 0,15

0,15 < V ≤ 0,20

0,20 < V ≤ 0,30

0,30 < V

#### Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“

„sehr gut“ bis „gut“

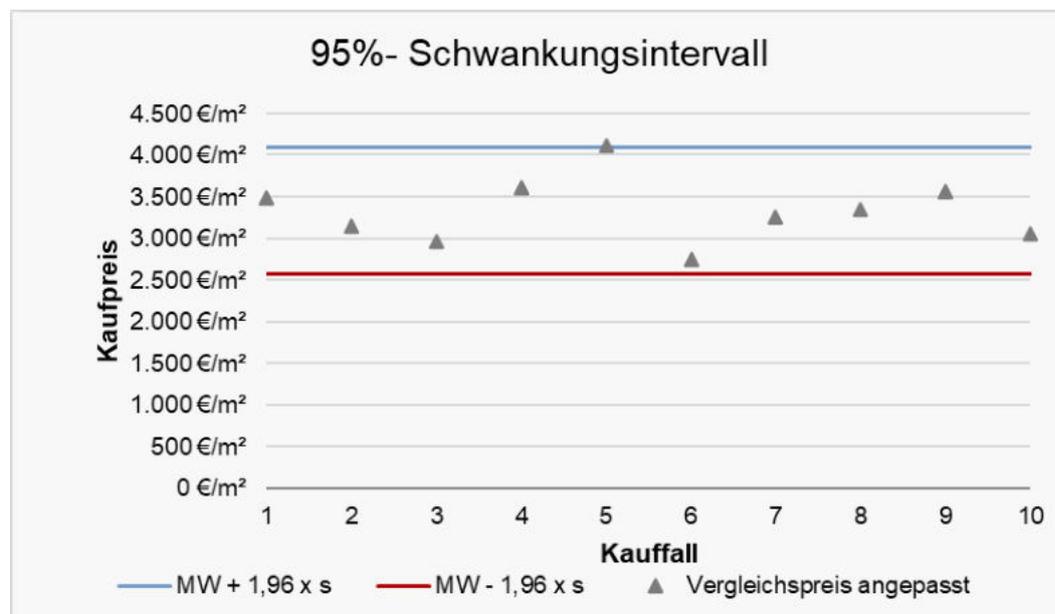
„gut“ bis „noch ordentlich“

„noch ordentlich“ bis „problematisch“

„problematisch“ bis „bedenklich“

„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert  $\pm 1,96 \times$  Standardabweichung) ergab das Erfordernis, einen Vergleichskaufpreis (Kauffall 5) aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Stichprobe wird um den Kaufpreis Nr. 5 bereinigt.



Nach Vornahme der Adjustierungen ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 3.348 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung liegt bei 299 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,09, welcher die Datenqualität als „sehr gut“ bis „gut“ bewertet.

### 9.4.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Stellplatz	Vergleichspreis angepasst	
1	Anonym	2022	650 €/m²	658	1991	MFH	2,5	86 m²	4	336.960 €	3.918 €/m²	512 €/m²	-10%	3.526 €/m²	-1%	3%	3.607 €/m²	
2	Anonym	2022	625 €/m²	720	1984	MFH	1,8	104 m²	4	360.000 €	3.462 €/m²	500 €/m²	-10%	3.115 €/m²	1%	3%	3.243 €/m²	
3	Anonym	2022	625 €/m²	806	1982	MFH	2,7	100 m²	4	329.900 €	3.299 €/m²	409 €/m²	-10%	2.969 €/m²	0%	3%	3.069 €/m²	
4	Anonym	2023	625 €/m²	720	1984	MFH	2,5	100 m²	4	380.000 €	3.800 €/m²	528 €/m²	-5%	3.610 €/m²	0%	3%	3.710 €/m²	
5	Anonym	2023	625 €/m²	994	1984	MFH	2,4	101 m²	4	433.829 €	4.295 €/m²	436 €/m²	-5%	4.081 €/m²	1%	2%	4.220 €/m²	
6	Anonym	2023	650 €/m²	608	2002	MFH	3,1	120 m²	4	340.000 €	2.833 €/m²	559 €/m²	-5%	2.692 €/m²	2%	3%	2.829 €/m²	
7	Anonym	2022	600 €/m²	790	1991	MFH	2,3	88 m²	3	322.000 €	3.659 €/m²	408 €/m²	-10%	3.293 €/m²	-1%	3%	3.374 €/m²	
8	Anonym	2024	650 €/m²	1315	1991	MFH	-	85 m²	3	290.000 €	3.412 €/m²	221 €/m²	0%	3.412 €/m²	-2%	3%	3.461 €/m²	
9	Anonym	2024	650 €/m²	83	1991	MFH	2,6	85 m²	4	309.000 €	3.635 €/m²	3.723 €/m²	0%	3.635 €/m²	-2%	3%	3.680 €/m²	
10	Anonym	2024	675 €/m²	159	1985	MFH	-	95 m²	3	290.000 €	3.053 €/m²	1.824 €/m²	0%	3.053 €/m²	0%	3%	3.158 €/m²	
<b>Anpassungen</b>													Schwankungsintervall		0,95	Anzahl:		10
<b>Preisindizes:</b>													<b>Faktor</b>			Minimum:		2.829 €/m²
2024 auf													2025		= 1,00	Maximum:		4.220 €/m²
2023 auf													2025		= 0,95	<b>Mittelwert:</b>		<b>3.435 €/m²</b>
2022 auf													2025		= 0,90	Median:		3.418 €/m²
<b>Wohnungsgröße:</b>																Standardabweichung:		395 €/m²
80 m² <= x < 85 m²													= 0,98			Variationskoeffizient:		0,11
86 m² <= x < 90 m²													= 0,99			MW + 1,96 x s:		4.209 €/m²
91 m² <= x < 100 m²													= 1,00			MW - 1,96 x s:		2.662 €/m²
101 m² <= x < 110 m²													= 1,01			Schwankungsintervall:		95%
111 m² <= x < 120 m²													= 1,02			<b>Anzahl:</b>		<b>9</b>
													<b>Minimum:</b>		<b>2.829 €/m²</b>	<b>Maximum:</b>		<b>3.710 €/m²</b>
													<b>Mittelwert:</b>		<b>3.348 €/m²</b>	<b>Median:</b>		<b>3.374 €/m²</b>
													<b>Standardabweichung:</b>		<b>299 €/m²</b>	<b>Variationskoeffizient:</b>		<b>0,09</b>

In vorliegendem Fall erfolgt die Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche sowie die Bepflasterung der Außenstellplätze als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (siehe hierzu Abschnitt 9.3 im Gutachten). Insofern ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Vergleichswertermittlung			
Mittelwert:			3.348 €/m²
Wohnfläche:			97 m²
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>3.348 €/m²</b>	<b>x</b>	<b>97 m² = rd. 325.000 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche			15.000 €
Bepflasterung der Außenstellplätze			-5.000 €
<b>Vergleichswert:</b>			<b>rd. 335.000 €</b>

## 10. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

<b>Allgemeines Ertragswertverfahren</b>	<b>Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b>	<b>Periodisches Ertragswertverfahren</b>
<b>Jahresrohertrag</b>		<b>Roherträge der Perioden</b>
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>Reinerträge der Perioden</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
<b>Ertragswert</b>		

## 10.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Untersuchungszeitraum:</b>	2022 - 2023
<b>Jahresrohertrag:</b>	Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika), Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit.
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	Für Mehrfamilienhäuser: 70 Jahre (Abweichend zur ImmoWertV)
<b>(Modifizierte) Restnutzungsdauer:</b>	Mind. 20 Jahre

## 10.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung) ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung gemäß Aussagen im Rahmen des Ortstermins leerstehend. Ebenso sind die zur Wertermittlung gehörende Stellplätze zum Wertermittlungsstichtag unvermietet.

## 10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises 2024 weist für den Bodenrichtwertbereich 600 €/m<sup>2</sup> bis 799 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten) eine Mietspanne von 8,65 €/m<sup>2</sup> – 12,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Die durchschnittliche Miete lag bei 10,50 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Mietspanne für Eigentumswohnungen in Rodgau von 9,83 €/m<sup>2</sup> bis 12,07 €/m<sup>2</sup>. Als durchschnittliche Miete werden 10,89 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Angebotsmieten in Internetportalen (ImmobilienScout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 9,55 €/m<sup>2</sup> und 11,69 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Miete lag dabei bei 10,61 €/m<sup>2</sup>.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 11,10 €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich erachtet und in Ansatz gebracht. Für die zwei Außenstellplätze werden 20 € pro Monat veranschlagt.

### 10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miteinbezieht. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden gemäß ImmoWertV pauschale Verwaltungskostenansätze von 420 € pro Jahr für die Wohnung bzw. von 46 €/Stellplatz für die Stellplätze angenommen.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 25 €/Stellplatz pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 16 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

### 10.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Mehrfamilienhaus, in welchem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ca. im Jahr 1992 errichtet. Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren, welche seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht wird.

Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von  $RND/GND = rd. 0,53$  und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 47 %.

### 10.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich von 600 €/m<sup>2</sup> bis 799 €/m<sup>2</sup> (Ø 675 €/m<sup>2</sup>) wird im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,90% (Standardabweichung ± 0,7)

angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.970 €/m<sup>2</sup> und 6.210 €/m<sup>2</sup> (Ø 3.780 €/m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 29,7; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 2,7 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 8,65 – 12,50 €/m<sup>2</sup>. Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 16 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 48 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,40 % in Ansatz gebracht.

#### **10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Abschnitt 9.3 (Bepflasterung der Außenstellplätze) im Gutachten.

Da für die beiden Außenstellplätze bereits ein Mietansatz berücksichtigt wurde, entfällt ihre Einstufung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

## 10.4 Ertragswertberechnung

<b>Ertragswert</b>				
<b>Einheit</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) / Einheit</b>	<b>Miet- einheiten</b>	<b>Marktmiete (€/m<sup>2</sup>/Mon.) (€/St./Mon.)</b>	<b>Marktmiete p.A.</b>
Wohnen	97	1	11,50 €	13.386 €
Außenstellplatz	2	2	20,00 €	480 €
<b>Jahresrohertrag (JRoE)</b>				<b>13.866 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420,00 €	420 €
Verwaltungskosten Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		46 €	92 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	1.339 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		25,00 €	50 €
Mietausfallwagnis	als Anteil vom JRoE:		2,00%	277 €
<b>Gesamt</b>			<b>(rd. 16%)</b>	<b>2.178 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>11.688 €</b>
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,40%	2.760 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>8.928 €</b>
Baujahr Real:	1992	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	-	RND:	37	
Gebäudealter Real:	33	LSZ:	2,40%	
Gebäudealter Fiktiv:	-	RBF:	24,34	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	8.928 €	x	24,34	217.316 €
Zuzüglich Bodenwert:				115.000 €
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>rd. 332.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>-5.000 €</b>
Bepflasterung der Außenstellplätze				-5.000 €
<b>Ertragswert</b>				<b>rd. 327.000 €</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :	Ergebnis		Faktor	
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :	3.423 €		k.A.	
Ertragswert/m <sup>2</sup> :	3.371 €		k.A.	
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	4,18%		23,94	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	3,52%		28,41	
Rohrertrag/Ertragswert:	4,24%		23,58	
Reinertrag/Ertragswert:	3,57%		27,98	
Net Initial Yield:	3,32%		30,10	

## 11. Verkehrswert der zwei Stellplätze

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises hat im Rahmen des Auszugs aus der Kaufpreissammlung Anmerkungen zu pauschalen Abzügen auf die Kaufpreise hinsichtlich der Stellplätze gemacht. Zusätzlich erfolgte am 12.03.2025 eine telefonische Rücksprache des Sachverständigen mit dem zuständigen Gutachterausschuss. Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses werden im Wiederverkauf sowohl Einzelgaragen- als auch Tiefgaragenstellplätze mit 10.000 € bewertet.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 werden ebenfalls Wertangaben zu Stellplätzen gemacht. Auch hier werden Tiefgaragen- und Einzelgaragenstellplätze im Wiederverkauf mit 10.000 € angegeben.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstands (Entfernung < 10 km) werden Tiefgaragenstellplätze zu rund 15.000 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Preisspanne reicht dabei von etwa 12.500 €/m<sup>2</sup> bis 17.500 €/m<sup>2</sup>. Für Einzelgaragenstellplätze existieren in der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstands keine Angebote. Es handelt sich hierbei um reine Angebotspreise, ob diese zu den genannten Preisen auch veräußert wurden, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Seitens des Sachverständigen werden die beiden Stellplätze (Tiefgarage und Einzelgarage) mit einem Verkehrswert von jeweils 10.000 € bewertet. Dieser Ansatz wird durch die vorstehend dargestellten Vergleichsparameter als marktgerecht erachtet.

### Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz, Nr. 12

Stellplatz	Verkehrswert (Marktwert)
Tiefgaragenstellplatz, Nr. 12	10.000 €

### Verkehrswert Einzelgaragenstellplatz, Nr. 15

Stellplatz	Verkehrswert (Marktwert)
Einzelgaragenstellplatz, Nr. 15	10.000 €

## 12. Würdigung

### Eigentumswohnung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich zu 325.000 € (rd. 3.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte vorläufige Ertragswert liegt bei 332.000 € und somit insgesamt ca. 2 % über dem abgeleiteten vorläufigen Vergleichswert. Vor dem Hintergrund des guten Ausstattungsstandards und Zustands sowie der unterstellten Vermietungssituation wird der Ertragswert vom Sachverständigen als plausibel erachtet.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im Landkreis Offenbach mit rd. 3.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Die Spanne reicht dabei von 1.970 €/m<sup>2</sup> bis 4.780 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für Eigentumswohnungen in Rodgau von 2.726 €/m<sup>2</sup> bis 3.738 €/m<sup>2</sup>. Als durchschnittlicher Wert werden 3.193 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden vergleichbare Objekte (78 m<sup>2</sup> - 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1970 - 2003) durchschnittlich zu rd. 3.350 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.750 €/m<sup>2</sup> bis 3.995 €/m<sup>2</sup>.

Der dem vorläufigen Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 3.350 €/m<sup>2</sup> wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

### Stellplätze

Unter der Berücksichtigung der durchgeführten Marktrecherche, der Angaben aus dem Immobilienmarktbericht sowie der mitgeteilten Angaben des zuständigen Gutachterausschusses, siehe Abschnitt 11 im Gutachten, wird der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes sowie des Einzelgaragenstellplatzes mit 10.000 € als plausibel erachtet.

### 13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert der Eigentumswohnung:

**335.000 €**

(in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 12:

**10.000 €**

(in Worten: zehntausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert des Einzelgaragenstellplatzes Nr. 15:

**10.000 €**

(in Worten: zehntausend)

Darmstadt, den 21.03.2025

---

Wahid Hossaini, MRICS

## 14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.  
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.  
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.  
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.  
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.  
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.  
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.  
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.  
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.  
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos der Wertermittlungsobjekte

Blick in die angrenzende Straße



Ansicht Nord



Ansicht Nordwest



Asicht Süd



Hauseingangstür



Terrasse und Gartenfläche



Einzelgaragenstellplatz



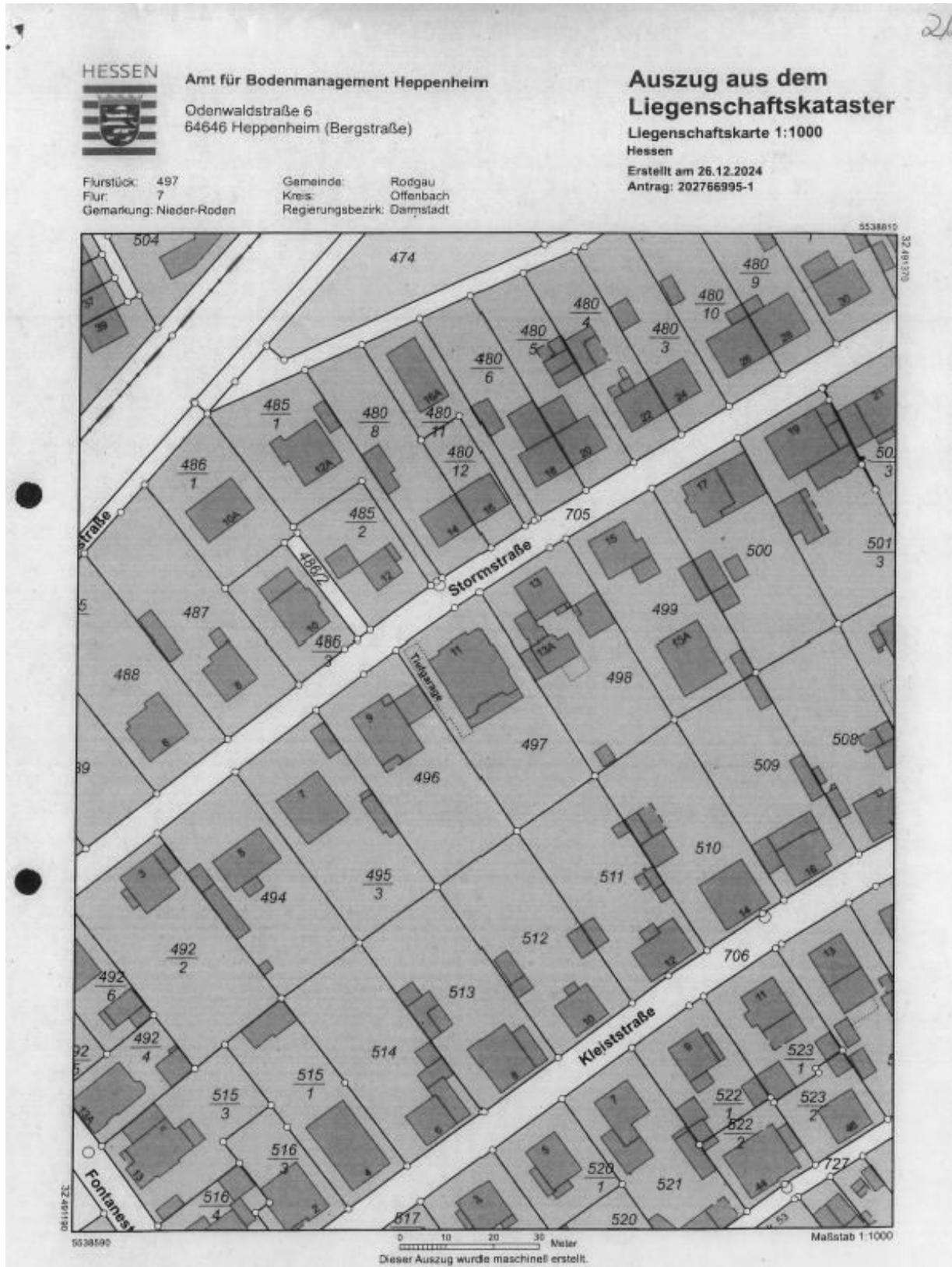
Tiefgaragenstellplatz



Außenstellplätze

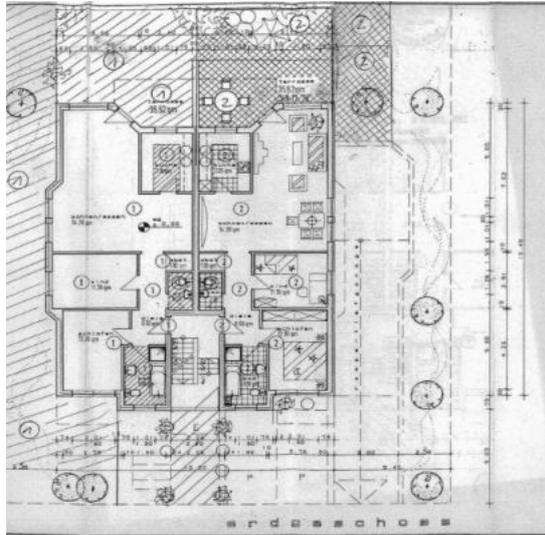


Anlage 2: Liegenschaftskarte

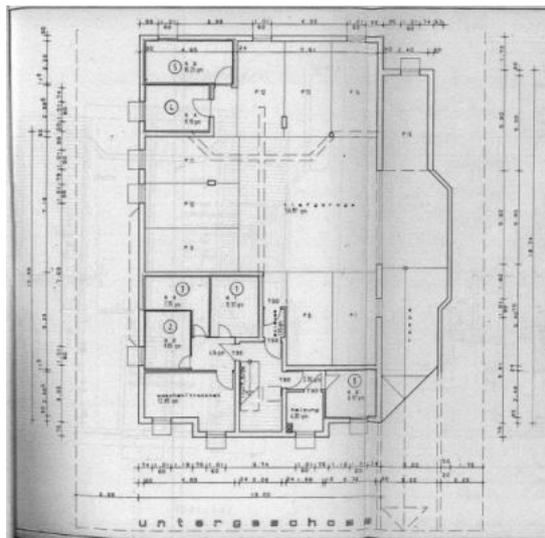


Anlage 3: Grundriss und Schnitt

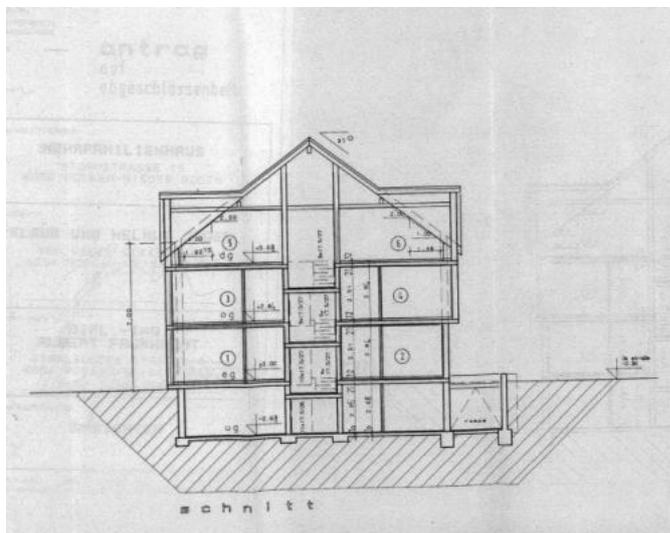
Erdgeschoss Wohnung



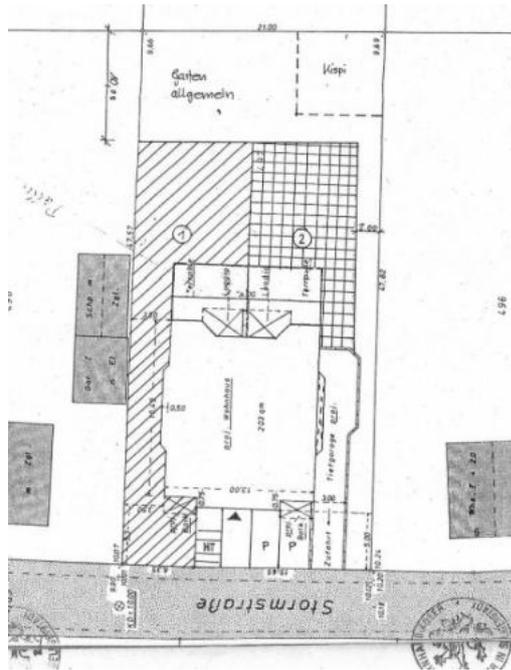
Kellergeschoss  
Kfz-Stellplätze



Schnitt



Sondernutzungsrecht  
Gartenfläche



Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

Wohnungs-eigentum Nr. 1 9922

1.552 / 10.000 tel Miteigentumsanteile an dem

oben bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links

bestehend aus Wohn-Eßzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer  
Diele, Bad, WC, Abstellraum, Küche, Keller im ✓  
Untergeschoß,

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der  
Terrasse und dem Gartengrundstück (schraffiert  
dargestellt).

- im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. ① angegeben.

Teileigentum Nr. 12 9933

199/10.000 Miteigentumsanteil an dem oben bezeichneten  
Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an  
dem Kfz-Abstellplatz im Untergeschoß (abgegrenzt  
durch dauerhafte Markeirung) im Aufteilungsplan  
mit der Nr. P 12 angegeben.

Teileigentum Nr. 15 9936

199/10.000 Miteigentumsanteil an dem oben bezeichneten  
Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an  
dem Kfz-Abstellplatz im Untergeschoß (abgegrenzt  
durch dauerhafte Markierung) im Aufteilungsplan  
mit der Nr. P 15 angegeben. 1

## Anlage 5: Wohnflächenaufstellung

ZUSAMMENSTELLUNG der WOHNFLÄCHEN

---

Wohnung 1 = Erdgeschoss links:

---

Wohnen/Essen	35,25 qm
Küche	7,44 qm
Abstellen	1,02 qm
Bad	6,08 qm
WC	2,20 qm
Diele/Flur	6,70 qm
Schlafen	12,37 qm
Kind	11,64 qm
Terrasse	17,76 qm

---

Wohnfläche brutto	100,46 qm
. / . 3 %	3,01 qm

---

Wohnfläche netto	97,45 qm
------------------	----------

=====

Anlage 6: Nebenfragen

**Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Es sind keine Mieter vorhanden. Siehe im Gutachten Abschnitt 4.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Es konnte eine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden. Die WG-Verwaltung wird zum Wertermittlungstichtag durch die Resch Immobilien & Service GmbH (Ludwig-Erhard-Platz 6, 63110 Rodgau) getätigt. Siehe hierzu Abschnitt 2 und 5.2.2 im Gutachten.

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

**Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2.2 im Gutachten.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz - vom 12.02.2025 ist das Grundstück in Rodgau, Gemarkung Nieder-Roden, Stormstraße 11, Flur 7, Flurstücks-Nr. 497 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.