

**Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)**

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

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

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

**Verkehrswertgutachten**

(gem. Baugesetzbuch § 194)

**Objektart und Adresse:**

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss und  
Dachgeschoss (WEG Nr. 2 mit 3 Zimmern, Diele,  
Küche, Bad, Balkon im OG und Diele, Abstellraum,  
Ankleide und Bad im DG),  
Sondereigentum Garage Nr. 2 und  
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche,  
Rubensstraße 12, 63110 Rodgau

**Wertermittlungsstichtag:**

02.10.2025

**Ortsbesichtigung:**

02.10.2025

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Seligenstadt

**Gerichtszeichen:**

Az.: 43 K 10/25

**Report-Nr.**

2025-10-02

**Erstelltdatum:**

15.10.2025



**Verkehrswert<sup>1</sup> Wohnungseigentum Nr. 2:  
350.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 5

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 40

<sup>1</sup> Der Verkehrswert wurde von einem Eintrag als Altstandort und von einer Grunddienstbarkeit unbelastet ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b>	3
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b>	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	12
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	15
4.1	Allgemeine Kriterien	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	18
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	22
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken	23
4.5.2	Vergleichswertberechnung	27
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	28
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	29
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b>	30
5.1	Verkehrswert	31
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b>	32
6.1	Liegenschaftskarte	33
6.2	Wohnungsgrundriss WEG Nr. 2 im ersten Ober- und Dachgeschoss	34
6.3	Schnitt und Aufteilungsplan Sondernutzflächen	36
6.4	Wohnflächenberechnung	37
<b>Anlage Fotos</b>		38

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (WEG Nr. 2 mit 3 Zimmern, Diele, Küche, Bad, Balkon im OG und Diele, Abstellraum, Ankleide und Bad im DG), Sondereigentum Garage Nr. 2 und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche
Aktenzeichen	43 K 10/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63100 Rodgau, Rubensstraße 12
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Hainhausen, Blatt 2083
Gemarkung Hainhausen	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 3, Flurstück 466
Miteigentumsanteil	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplans
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an Gemeinschaftsfläche (Gartenanteil)
Tag der Ortsbesichtigung	02.10.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	683 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.	1962   Umnutzung Dachgeschoss ca. 2000
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	115 m <sup>2</sup> (wohnwertabhängige Wohnfläche)
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.200,- €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,5 %
Ermittelter Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	3.043,- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Familienintern eigengenutzt
Ergebnisse	
Vergleichswert	358.000,- €
Ertragswert	332.000,- €
Verkehrswert, unbelastet von einem Eintrag als Altstandort und einer Grunddienstbarkeit	350.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine eigengenutzte (familienintern) Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus in mittlerer bis guter Wohnlage (angrenzende S-Bahn). Der allgemeine Bauzustand ist befriedigend. Zukünftig besteht in der Hauptsache Investitionsbedarf für eine energetische Sanierung. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	02.10.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beteiligter in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft, Liegenschaftskartenauszug Durch Beteiligte bereitgestellte Bauakten und Unterlagen Baupläne aus der Teilungserklärung und Bauakten des Kreisbauamts Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten) und Angebot der Wohnung in Immobilien-Scout
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz ist ein Eintrag vorhanden und zwar wurde die Fläche als „Altstandort“ klassifiziert, da folgende Betriebe/Anlagen gelistet sind:

### Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Rautenberg	Entwürfen, Montage, Schilder	Rautenberg	Entwürfen, Montage, Schilder	Schildermalerei / Maler- und Lackierergewerbe	3 / 3	09/1982	07/1998
Rautenberg	Entwürfen, Montage, Reinzeichnungen	Rautenberg	Entwürfen, Montage, Reinzeichnungen	Montage von Stahl- und Leichtmetallkonstruktionen / Herstellung von Metallkonstruktionen (ohne Gruben- ausbaukonstruktionen)	3 / 4	08/1998	03/2000

Die Auskünfte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind nicht rechtsverbindlich.

Beurteilung: Der Altlastenauskunft sind Begriffserläuterungen beigelegt. Der Begriff Altstandorte wird wie folgt erläutert:

*„Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In der Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist.“*

*Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.*

Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Diesbezügliche Anhaltspunkte waren beim Ortstermin nicht feststellbar. Weitere Recherchen dazu wurden nicht durchgeführt; das Gericht wurde über den Eintrag informiert.

Beschreibungen:

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

Berechnungen:

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

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus mit 2 Wohnungen, Doppelgarage, Gartenhütten, Pergola.

Weitere Feststellungen (Fragen des Gerichts):

Die Wohnung wird familienintern eigengenutzt, ein Mietvertrag liege nicht vor (Mitteilung beim Ortstermin); die Hausverwaltung erfolgt intern, ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hauschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde vorgelegt.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Rodgau rd. 46.700 Einwohner (Stand 2023; mit allen Stadtteilen), davon im Stadtteil Hainhausen rd. 4.570 Einwohner.
Demographischer Wandel im Vergleich: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> In Rodgau und im Landkreis ist seit 2011 ein im Vergleich zum Land Hessen überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.	

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

Die Stadt besteht aus den fünf Stadtteilen Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden und liegt in der Wirtschaftsregion Frankfurt Rhein Main, südlich von Offenbach am Main. Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Hainhausen.

Im Regionalplan Südhessen wurde Rodgau als Mittelzentrum ausgewiesen.

#### *Definition*

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

In Rodgau und den Teilgemeinden sind sämtliche infrastrukturellen Einrichten wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken vorhanden. In Hainhausen eine Gesamtschule und eine Grundschule.

Verkehrsanbindung (Auszug aus dem Internetauftritt der Stadt)

Rodgau liegt im Pendlerreinzbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main. Die S-Bahn-Linie 1 - Ober-Roden-Rodgau-Offenbach - verbindet nicht nur alle Stadtteile miteinander, sondern gewährleistet über die sechs S-Bahnstationen über das komplette Stadtgebiet einen perfekten Anschluss an den Großraum Frankfurt Rhein Main. Das Stadt und Regionalbusnetz sichert von den einzelnen S-Bahn-Stationen den weiteren Anschluss innerorts oder zu den angrenzenden Städten und Gemeinden.

Auch die Anbindung ans überregionale Straßennetz bzw. an den Großraum Frankfurt Rhein Main ist durch die vierspurig ausgebauten B45, die an der östlichen Stadtgrenze verläuft und über die Anschlussstelle Hanau direkt auf die A3 - Frankfurt - Würzburg - führt, sowie den weiteren Anbindungen an die A3 - Anschlussstelle Obertshausen alternativ über die L3121 zur Anschlussstelle Seligenstadt - optimal.

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen:	Rhein-Main-Flughafen ca. 25 km entfernt
Bahnhof:	Haltestelle der S-Bahnlinie nach Offenbach und Frankfurt rd. 100 m entfernt. ICE Bahnhof Frankfurt 25 km, Hanau 15 km
Bus:	In fußläufiger Entfernung
Autobahnauffahrt:	Auf die A3 ca. 3 km entfernt
Nahe gelegene Zentren:	Hanau ca. 15 km Offenbach am Main ca. 18 km Frankfurt am Main ca. 25 km

#### Wirtschaftsstruktur

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

#### Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Rodgau<sup>2</sup> im Vergleich

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

<sup>2</sup> Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

### Arbeitsmarkt<sup>3</sup>

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach: 5,5 % (Stand September 2025)

Arbeitslosenquote Hessen: 5,5 %

Arbeitslosenquote Bund: 6,3 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf<sup>4</sup>: 100,0 (Deutschland)  
101,2 (Hessen)  
104,2 (Kreis Offenbach)  
103,5 (Rodgau)

### Lagebeschreibung, Immissionen

Das Zweifamilienwohnhaus liegt in einem Wohngebiet in Rodgau Ortsteil Hainhausen und grenzt rückseitig an einen Fuß- und Radweg und den S-Bahnhof und die S-Bahnlinie 1, die Rodgau mit Rödermark, Offenbach, Frankfurt und Wiesbaden verbindet und fußläufig in 2 Minuten erreichbar ist. Die Wohnlage ist bis auf die gebietstypischen Immissionen durch den Zugverkehr und Frankfurter Flughafen (An- und Abflugschneise) mittel bis gut.

### Nachbarbebauung

Wohnbauliche Nutzungen und Verkehrsanlagen (S-Bahnlinie und Bahnhof).

### Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV

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

### Nahversorgung / Infrastruktur

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

### Immobilienmarkt

Die aktuelle Entwicklung bestätigt die nachhaltige Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes (Stand 30.09.2025 – gem. Sprengnetter-Marktanalyse).

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind auch im August 2025 weiter gestiegen. Eigentumswohnungspreise liegen im bundesweiten Schnitt +3,9 % über dem Vorjahresniveau, die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen ein Plus von 3,4 %.

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform  
Größe gesamt 683 m<sup>2</sup>  
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 16,66 m \* 41 m

Topographische Grundstückslage: Eben

<sup>3</sup> Quelle: Agentur für Arbeit.

<sup>4</sup> Datenquelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft; Auswertung 2025 Michael Bauer Research GmbH gem. [www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/](http://www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/)

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig. Östlich grenzt ein asphaltierter Fuß- und Radweg an das Grundstück (Zugang über Gartentürchen).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Breitbandanschluss: FTTC – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand sowie ein Anbieter (Westconnect gem. Breitbandatlas) mit FTTH (Ein FTTH-Breitbandanschluss -Fiber To The Home- ist ein Internetanschluss, bei dem eine Glasfaserleitung direkt bis in die Wohnung oder das Haus des Kunden verlegt wird. Dies ermöglicht die höchsten möglichen Geschwindigkeiten und eine stabile Verbindung, da die gesamte Datenübertragung über die Glasfaser erfolgt und keine Kupferkabel mehr zum Einsatz kommen).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise, umliegend mit Wohnbebauung; nach Osten rückwärtig ein öffentlicher Fuß- und Radweg und die S-Bahnlinie mit Bahnhof.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Hainhausen, Blatt 2083 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Hainhausen Gebäude- und Freifläche	Flur 3, Flurstück 466 Rubensstraße 12, Größe 683 m <sup>2</sup>
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Lfd. Nr. 1	
Grunddienstbarkeit (Erweiterungs- und Bauverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Nr. 467 (Blatt 1436); gemäß Bewilligung vom 24.9.1962; eingetragen am 24.10.1962; von Blatt 1467 auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 2082 und 2083 übertragen am 15.11.2001.	
<p>Gemäß Bestellungsurkunde zur Grunddienstbarkeit vom 24.09.1962 wurde notariell wie folgt vereinbart (Auszug):</p> <p>„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl. 3 Nr. 466 ist verpflichtet, das auf diesem Grundstück errichtete Wohnhaus nach der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. 3 Nr. 467 nicht zu erweitern bzw. einen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze führenden Geländestreifen von mindestens 3 m Breite von jeglicher Bebauung so weit freizuhalten, dass die baupolizeilich vorgeschriebene Hofeinfahrt des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl. 3 Nr. 467 nicht beeinträchtigt wird.“</p> <p>Beurteilung: Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Der Werteinfluss durch das Recht bzw. der von einem Erweiterungs- und Bauverbot belastete Verkehrswert, wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. Da aufgrund der aktuellen Landesbauordnung ohnehin eine 3 m einzuhaltende Abstandsfläche gilt, die nicht bebaut werden darf, ist die Eintragung für das Bewertungsgrundstück von geringem Werteinfluss. Der Eintrag wurde begründet, da die Bebauung</p>	

des Nachbarwohnhauses näher an die gemeinsame Grundstücksgrenze heranrückte (Unterschreitung der Abstandsfläche). Der Wertefluss ist aufgrund der verdichteten Bebauung marginal, da der Wohnwert beim belasteten Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigt wird und auch die bauliche Grundstücksausnutzung nicht eingeschränkt ist (unter Beachtung der aktuellen Landesbauordnung).

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

## 2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen im Bestand.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: Allgemeines Wohngebiet mit gebietstypischer 2-geschossiger Bebauung. Ob bauliche Erweiterungen möglich sind, ist über eine Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten:

Keine

Denkmalschutz:

Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation**

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.

Grundstücksqualität: (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung). Baureifes Land

### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau liegt vor (AZ: 63 – 3175-01-41 und 8/63/70). Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

## 2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

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

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

### 3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Allgemeines

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

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

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

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus mit zwei Wohnungseigentumseinheiten. Wohnhaus unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise. Je Vollgeschoss 1 Wohnung (1-Spänner). Doppelgarage -2 getrennte Einzelgaragen- mit Trennwand. Des Weiteren ist das Grundstück im Garten mit 2 Gartenhütten und einer Holzpergola bebaut.

**Baujahr/Restnutzungsdauer:** Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Be- wirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:  
Ursprüngliches Baujahr, ca.: 1962  
Bemessene Restnutzungsdauer: 25 Jahre  
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

#### 3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

<b>Konstruktionsart:</b>	Massive Bauweise
<b>Fundamente:</b>	Massiv
<b>Umfassungswände, Fassade:</b>	Außenwände 24 cm (Obergeschosse) bis 30 cm (Kellergeschoss). Fassade verputzt und hell gestrichen.
<b>Innenwände:</b>	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis. Im Dach wahrscheinlich leichte Trennwände.
<b>Kamin:</b>	1 Kamin über Dach gemauert (Anschluss Heizung), sowie ein nachträglich außen montierter Edelstahlkamin (Anschluss des Kaminofens im Obergeschoss).
<b>Besondere Konstruktionsart:</b>	Keine
<b>Besondere Bauteile:</b>	Vordach, Balkon, Kamin, Gartenhütte.
<b>Dachform- und Eindeckung:</b>	Satteldach, beidseitig mit Wohnraumdachflächenfenstern (Fa. Braas – Fenster sind nicht mehr im Handel erhältlich).

	Eindeckung mit rotbraunen Dachziegeln (Originaleindeckung). Fallrohre und Dachrinnnen aus Zink, erneuert.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 2 Wohnungen (je Vollgeschoss 1 Wohnung. 1-Spännertyp).
Hauseingang, Treppenhaus:	Der gartenseitig gelegene Hauseingang ist mit einem Vordach überdacht; die Hauseingangstüre als ältere Holzrahmentüre mit Glasauschnitt. Zwei Einwurfbriefkästen sind im Bereich Einfriedung montiert; eine Klingel je Wohnung seitlich an einem massiven Betonpfosten installiert. Das Treppenhaus ist hell verputzt, die Wände weiß gestrichen; Boden und Treppe aus massivem Betonwerkstein (Stufen und Plattenbelag) hergestellt. Gepfleger Gesamteindruck.
Treppen:	Keller- bis Obergeschoss: Massive angewendete Betonwerksteintreppe mit Zwischenpodest im Bereich EG bis OG mit Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf. Ober- bis Dachgeschoss: Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss über eine schmale halbgewendelte Holztreppe mit massiven Holzstufen und Holzgeländer.
Fenster:	Weiße isolierverglaste Kunststofffenster (Einbau 2013 gem. Mitteilung beim Ortstermin) mit Kunststoffrollläden. Der Balkonzugang erfolgt über eine Fenstertüre.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Überwiegend baujahrestypische Wärme- und Schallschutzeigenschaften mit zukünftigem Investitionsbedarf (energetische Sanierung – insbesondere Dach, Außenwände, Kellerdecke).
Heizung:	Baujahr der Heizungsanlage 2005/06 (Niedertemperatur-Gaszentralheizung Fa. Wolf, 20 kW). Die Beheizung der Räume erfolgt über Flachheizkörper mit Themonstatventilen. Zentrale Warmwasserbereitung.
Modernisierungen:	In den letzten 10-15 Jahren keine wesentlichen Modernisierungen. Vorher: Badmodernisierung, Innen- und Dachgeschossausbau, neues Bäder, Einbau Isolierglasfenster, Heizungserneuerung (Maßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung).
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Heizungsraum mit Hausanschlüssen und Nutzung als Waschraum. Gemeinschaftliche Installationsführungen (Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Strom, Gas, Elektro, Medienanschlüsse).
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofraum, Erschließungswege, Garten (teilweise), Außenanlage, Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Keine bekannt.
Beurteilung:	Befriedigender baulicher Zustand.
Sondernutzungsrechte/ Gebrauchsregelungen:	Gebrauchsregelungen für den Garten (Sondernutzungsrechte) wurden vereinbart. Garagen im Sondereigentum. Für die beiden Stellplätze vor dem Haus wurde eine interne privatrechtliche Regelung vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 1/2 gem. Grundbuch konnten wie folgt festgestellt werden: Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum steht kein Kellerraum zur Verfügung, dafür können die Abstellflächen im Dachgeschoss genutzt werden. Die Wohnfläche ist bei der Obergeschosswohnung zwar größer, die hausinterne Abrechnung erfolgt jedoch gem. Mitteilung auf der Grundlage der tatsächlichen Verbräuche (von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelung zur Aufteilung der Lasten und Kosten - Wasserzähleruhr, montierte Heizkostenzähler). Eine Anpassung der Miteigentumsanteile wegen der unterschiedlich großen Wohnungen nach Ausbau des Dachgeschosses erfolgte nicht. Wertrelevante wesentliche Abweichungen bei den anteilig abzurechnenden Betriebskosten, die in der Wertermittlung einer Wertkorrektur bedürften, konnten nicht festgestellt werden. Nach Prüfung ist die Abweichung bei den Miteigentumsanteilen, die neben der hälftigen Gartenaufteilung, der hälftigen Garagenaufteilung und leicht abweichenden anteiligen Wohn-/Nutzflächen beim Bewertungsobjekt, marginal.

WEG-Hausverwaltung: Keine

Instandhaltungsrücklage: Keine

### **Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges**

Hauseinfriedung: Der Grundstückszugang und die Hofraumzufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges Hoftor; die seitlichen Stellplätze zur Straße sind offen (ohne Einfriedung); sonst niedriges Sockelmauerwerk auf dem ein weißer neuwertiger Elementzaun mit Vertikalstäben aufgebracht ist. Im Garten Einfriedung mit Zaunanlagen und Heckenbewuchs.

Hofraum: Der Hofraum ist mit Betonplatten ausgelegt.

Besondere Bauteile: Vordach, Kamin, Balkon.

Balkon: Massive Bauweise, Boden gefliest, Balkongeländer (es fehlt die Geländerfüllung).

Gartenhütte, Pergola: Pergola aus Holz (überdachter Freisitz, mit befestigtem Holzdeck/Bodenbelag, Dach flach geneigt mit Metalltrapezblech), Gartenhütte aus Holz (renovierungsbedürftig – Anstrich).

Garten: Rasen, Büsche, Hecken (einfache gepflegte Grünanlage). Gemäß Angabe sei ein Tiefbrunnen zur Gartenbewässerung vorhanden.

Versorgungsanschlüsse: Gas, Elektro, Wasser, Medienanschlüsse.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Stellplätze: 2 nebeneinandergebaute massiv erstellte Einzelgaragen. Die nördliche, grenzbaute Garage ist dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 2 im Sondereigentum zugeordnet. Abmessung lichtes Stellplatzmaß innen: 2,50 m x 5,50 m. Stahlschwingtor; flach geneigtes Dach, Eindeckung mit Wellzementplatten (ggf. asbesthaltig). Vor dem Haus wurden auf der Grundlage privatrechtlicher Regelungen noch zwei offene Stellplätze ausgebaut. Der Eigentümer WEG 2 nutzt den von der Straßenseite aus gesehen linken Stellplatz. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden. Insgesamt gepflegte Außenanlagen.

Beurteilung: Insgesamt gepflegte Außenanlagen.

### **3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit**

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

Ein Energieausweis (Bedarfssausweis) vom 16.10.2023 gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf wurde vorgelegt. Der berechnete Energiebedarf wird mit 207,25 kWh/m<sup>2</sup> Wfl. p.a. ausgewiesen.

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

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

Das Gebäude ist der Energieeffizienzklasse F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Modernisierung Heizung, Fenster, Dachdämmung; z.T. wieder veraltet.
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Fenster, Keller (Deckendämmung).

#### Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

### 3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan) befindet sich im ersten Ober- und Dachgeschoss.
Garage:	Sondereigentum an Garage Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Ca. 115 m <sup>2</sup> Wohnfläche (wohnwertabhängige Wohnfläche) zweckmäßige Raumaufteilung mit Flur, Küche mit Balkonzugang, (Dusch)Bad I, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer; im Dachgeschoss mit Ankleide, Diele, Abstellraum I, Abstellraum II, Bad II
Deckenhöhe:	Ca. 2,4 – 2,5 m
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Gartenfläche (im Aufteilungsplan blau schraffiert).
Kellerraum:	Dem Wohnungseigentum ist kein Kellerraum im Sondereigentum zugeordnet, sondern die Abstellflächen im Dachgeschoss.

#### Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Fliesen, Holzparkettböden, Vinylboden (Küche o.ä.); mittlere Ausstattung (kleinere Fehlstellen, z.T. fehlender Sockel).
Innenwände- u. Decken:	Verputzte Wände und Decken mit Raufaser und Mustertapeten tapziert und zum Teil gestrichen, Flur mit hellem Strukturputz. Das Bad ist hell, raumhoch gefliest.
Türen:	Erneuerte weiß beschichtete Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen.
Heizung:	Niedertemperatur-Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen; im Bad ein Handtuchhalterheizkörper; in der Küche eine Infrarot-Deckenheizung (elektrisch).
Sanitäre Installation:	1. OG: WC-Raum mit wandhängendem WC und Waschbecken; Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen. DG: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, Duschkabine, Waschtisch und wandhängendes WC; Objekte weiß (Ausbau Bad DG ca. 1996 und Modernisierung Bad im OG ca. 2006 – zeitgemäßer Standard). Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller.
Elektrische Installation:	Baujahresgemäße teilmodernisierte Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; zum Teil auch Beleuchtung über Einbauspots; mehrere Steckdosen, Klingel, Medienanschlüsse, Sat-TV.
Besondere Einrichtungen Zubehör und Bauteile: Bauschäden/Baumängel <sup>5</sup> am Sondereigentum:	Balkon, Edelstahlkamin, Kaminofen, Markise.
Wesentliche Modernisierungen:	Balkon fertigstellungsbedürftig (Balkongeländerfüllung). Sonst kleinere Baumängel im Innenausbau (fehlender Sockel und kleinere Fehlstellen bei Bauteilübergängen). In den letzten 10 Jahren keine bekannt. Der Dachgeschossausbau erfolgte ca. ab 1996 (Dachdämmung, Badausbau DG); im Obergeschoss wurde das Bad 2005/06 modernisiert, die Fenster 2013 erneuert und die Heizung ca. 2006/2007.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine eigengenutzte (familienintern) Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus in mittlerer bis guter Wohnlage (angrenzende S-Bahn). Der allgemeine Bauzustand ist befriedigend. Zukünftig besteht in der Hauptsache Investitionsbedarf für eine energetische Sanierung. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt die Wohnung überwiegend mittleren Wohnanforderungen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

<sup>5</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitgehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Allgemeine Kriterien

#### § 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

**Vergleichswertverfahren:**

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

**Ertragswertverfahren:**

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

**Sachwertverfahren:**

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

### Kriterien zur Verfahrenswahl

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

## 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

## 4.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 675,00 €/m<sup>2</sup>.

## Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Hainhausen, Rubensstraße 12** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Rodgau
Gemarkung:	Hainhausen
Zonaler Bodenrichtwert:	675 €/m <sup>2</sup>
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7350002
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

### Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

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

### **Beurteilung des Bodenrichtwerts**

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

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

### **Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks**

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 683 m<sup>2</sup>

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit durchschnittlichen Lagemarkmalen. Das Grundstück liegt an der Bahntrasse und ist nach Osten (Gartenseite) ausgerichtet. In der Bodenrichtwertzone sind Grundstücke mit bevorzugteren Lagemarkmalen feststellbar. Bemessener Abschlag 10 %. Bodenpreisseigerungen sind in der Mikrolage statistisch zum Stichtag nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,9

### **Bodenwertermittlung**

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert, rd.
466	Gebäude- und Freifläche, Rubensstraße 12	675 €/m <sup>2</sup>	0,90	683 m <sup>2</sup>	414.922 €
Summe	Anteilig 1/2 rd.				<b>207.500 €</b>

#### 4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

##### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

##### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

##### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt. Mittlerer Modernisierungsgrad.

Wertermittlungsstichtag: 02.10.2025

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	$2025 + 25 - 70 = 1980$
fiktives Alter	$2025 - 1980 = 45$ Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 25 Jahren bemessen.

##### Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Marktdaten beziehen sich

auf aktuelle Auswertungen, wie sie im Grundstücksmarktbericht 2025 vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden, sodass es keiner weiteren Anpassung bedarf.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

#### **BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

BoG Beseitigung Baumängel und –schäden: Abschlag 1.000 € (Anmerkung: Kleinere Instandhaltungsarbeiten sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung bereits in der Wertermittlung berücksichtigt).

BoG Fehlende Instandhaltungsrücklage, Anpassung der Miteigentumsanteile aufgrund Vergrößerung der Wohnung durch Ausbau des Dachgeschosses; bemessener Abschlag: - 4.000 €

BoG Besondere Bauteile, Zubehör: Gartenhütte, Pergola, Markise, Kaminofen, Edelstahlkamin (marktangepasster Zeitwert) inkl. anteiliger Wert am gemeinschaftlichen Eigentum psch. 5.000 €

BoG Garage: Nur im Vergleichswertverfahren. Im Ertragswertverfahren ist der Wertanteil für die Garage und den Stellplatz in der angesetzten Miete enthalten. Wertanteil Garage 11.000 € (Wertanteil für den offenen Stellplatz ist ausreichend beim Bodenwert berücksichtigt).

BoG: Abstellräume im Dachgeschoss anstatt Kellerräume. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 2 wurde kein Kellerraum im Sondereigentum zugeordnet, sondern Abstellräume im Dachgeschoss. Nach sachverständigem Ermessen wird deshalb die Mietfläche auf der Grundlage der Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie; gemäß Wertermittlungsliteratur Sprengnetter Marktdaten, Band 1, Seite 2.12.1/1) angepasst und mit 115 m<sup>2</sup> bemessen (Abschlag Kellerraumgröße psch. und zur Rundung 11,52 m<sup>2</sup>).

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

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

### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

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

### **Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

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

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht sowie der IVD Preisspiegel für Wohnimmobilien Hessen. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit psch. 1.200 €/Monat bemessen und beinhaltet den Mietanteil für die PKW-Stellplätze.

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

Wohnlagekriterien (Auswahl):

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern 2,9 %, der LZ für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Bodenrichtwertlage mit 2,2 % veröffentlicht. Abweichungen ergeben sich durch die vergleichsweise geringere Restnutzungsdauer, die geringe Anzahl an Wohnungseigentumseinheiten und die Gartenfläche mit dem Sondernutzungsrecht (ähnlich ZFH). Der LZ wird gewichtet abgeleitet.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

## 4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

### § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
  2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### § 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### § 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

#### 4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Zweifamilienwohnhausgrundstücken und Mehrfamilienwohnhäusern bis max. 4 Wohneinheiten im Landkreis Offenbach in vergleichbaren Bodenrichtwertlagen und Baujahresgruppen mit vergleichbaren Attributen (Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV) wie folgt zur Verfügung gestellt aus denen der Vergleichswert im Sinne §§ 24-26 ImmoWertV abgeleitet wird. Die Lageeigenschaften sind dem Sachverständigen bekannt, die genauen Adress- und Flurstückangaben werden jedoch nachfolgend aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14_10_2025								
Nr.	Kauf-Datum	Gemarkung	Kaufpreis (KPS) €/m <sup>2</sup>	Wohneinheiten Grundstück	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Urspr. Baujahr	BRW €/m <sup>2</sup>	AS
1	09.06.2023	Hainhausen	3.195	2	83	1959	650	2
2	22.12.2023	Haunen	3.258	4	89	1965	725	3,3
3	06.11.2023	Mühlheim	3.298	4	129	1979	750	-
4	09.08.2023	Mühlheim	2.458	3	120	1969	750	2,4
5	13.06.2023	Nieder-Roden	1.078	3	102	1970	625	1,8
6	03.11.2023	Ober-Roden	4.012	2	86	1958	575	2,2
7	31.08.2023	Obertshausen	3.284	3	95	1965	725	-
8	23.01.2023	Urberach	2.150	3	107	1973	600	2,1
9	29.09.2023	Zellhausen	3.568	3	95	1974	575	-
10	14.02.2024	Lämmerspiel	2.500	3	110	1972	725	-
11	13.09.2024	Urberach	2.794	2	102	1972	675	-
12	29.11.2024	Obertshausen	3.040	2	126	1957	750	-
13	16.06.2024	Mainflingen	4.806	3	90	1960	575	-
arith. Mittel			3.034		103			

Aus einer Anzahl von 13 mitgeteilten Kaufpreisen (Vergleichsfaktoren = Vergleichskaufpreise nach einer Vorauswahl (Ausreißertest; +/-30 %) 10 Kaufpreise geeignet (Kaufpreise 5, 6 und 13 aussortiert).

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14_10_2025								
Nr.	Kauf-Datum	Gemarkung	Kaufpreis (KPS) €/m <sup>2</sup>	Wohneinheiten Grundstück	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Urspr. Baujahr	BRW €/m <sup>2</sup>	AS
1	09.06.2023	Hainhausen	3.195	2	83	1959	650	2
2	22.12.2023	Haunen	3.258	4	89	1965	725	3,3
3	06.11.2023	Mühlheim	3.298	4	129	1979	750	
4	09.08.2023	Mühlheim	2.458	3	120	1969	750	2,4
7	31.08.2023	Obertshausen	3.284	3	95	1965	725	
8	23.01.2023	Urberach	2.150	3	107	1973	600	2,1
9	29.09.2023	Zellhausen	3.568	3	95	1974	575	
10	14.02.2024	Lämmerspiel	2.500	3	110	1972	725	
11	13.09.2024	Urberach	2.794	2	102	1972	675	
12	29.11.2024	Obertshausen	3.040	2	126	1957	750	
arith. Mittel			2.955		106	1969	693	

Durchschnittliche Referenzdaten/arithmetische Mittelwerte:  
 Verkaufspreis pro Quadratmeter Wohnfläche: 2.955 €  
 Durchschnittliche Wohnungsgröße/Wohnfläche 106 m<sup>2</sup>  
 Durchschnittliches ursprüngliches Bj. (soweit bekannt): 1969  
 Durchschnittlicher Bodenrichtwert: 693 €/m<sup>2</sup>

#### Erklärung

KPS: Kaufpreis in € / WF = Wohnfläche in m<sup>2</sup>

BRW: Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)

AS: Ausstattungs-/Standardstufe (ohne Angabe = unbekannt / ohne Angabe durch den Gutachterausschuss)

Folgende preisbildenden Punkte werden auf Abweichungen untersucht.

Art | Größe | Ausstattung | Beschaffenheit | Lage | zeitliche Abweichungen zum Wertermittlungsstichtag

Eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ist nach sachverständigem Ermessen nicht erforderlich, da die Kaufpreise zeitnah zum Wertermittlungsstichtag liegen bzw. die Abweichungen in diesem Zeitraum (Kaufdaten 2023 bis 2025) marginal sind (Zu- und Abschläge gleichen sich aus).

#### Anpassungen / Einzelbeurteilung gem. folgender Kriterien

- Art: Anpassung (Zuschlag) bei vergleichsweise mehr Wohneinheiten, aufgrund benachteiligter Mikrolageeigenschaften und Grundstücksnutzungsmöglichkeiten.
- Wohnungsgröße: Ohne Anpassung. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass bei wiederverkauften Objekten der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche, sowohl bei neugebauten wie auch bei wiederverkauften Eigentumswohnungen, keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab.
- Ausstattung: Anpassung bei Abweichungen gem. Anlage 4, III zur ImmoWertV unter Berücksichtigung der technischen Entwicklung, der Qualität verwendeter Materialien und Bauausführung (Grundlage Standardfeststellungen des Gutachterausschusses; soweit mitgeteilt).
- Beschaffenheit: Ohne Anpassung, da die meisten Beschaffenheitsmerkmale (mit od. ohne Balkon, Grundrisszuschnitt, energetischer Zustand, Modernisierungsgrad etc.) im Detail bei den Vergleichsobjekten nicht bekannt sind. Ohne Anpassung.
- Lage: Anpassung auf der Grundlage der recherchierten Makro- und Mikrolageeigenschaften und Bodenrichtwertlage.

#### Anpassung der Kaufpreise aufgrund abweichender Vergleichsmerkmale

Grundlage für die Anpassung der Vergleichspreise ist die resultierende Spanne bei den erzielten Kaufpreisen. Ausgehend vom Mittelwert ergibt sich eine Schwankungsbreite. Die preisbildenden Teilnutzwerte werden gem. folgender Gewichtung ermittelt, die Grundstücksgröße wird dabei als wesentlicher Punkt gesondert berücksichtigt:

Merkmal	Gewichtung	Beschreibung
Art	5 %	ZFH (2 Wohneinheiten), MFH (3-4 Wohneinheiten)
Ausstattung	35 %	Gebäudestandards gem. Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie
Beschaffenheit	25 %	U. a. Modernisierungsgrad, Baujahresklasse/energetischer Zustand
Lage	35 %	Makro- und Mikrolageeigenschaften (u.a. Bodenrichtwert)
<b>100 %</b>		

Bei den Kaufpreisen ergab sich folgende Bandbreite pro m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Mittelwert aus Spanne (2.150 €/m<sup>2</sup> bis 3.568 €/m<sup>2</sup>) 2.859 €/m<sup>2</sup>

Spanne Kaufpreise €/m<sup>2</sup>: 2.150 €/m<sup>2</sup> bis 3.568 €/m<sup>2</sup>

Spannenbereich vom Mittelwert: +/- 709 €/m<sup>2</sup>

#### Darstellung der bemessenen Bandbreiten maximal möglicher anzupassender Unterschiede bei den zu beurteilenden preisbildenden Wohnwertmerkmalen und Beurteilungskriterien:

Spannenbereich Art: 5 % x +/- 709 € = max. +/- 35,45 € (ca. +/- rd. 1,2 %)

Spannenbereich Ausstattung: 35 % x +/- 709 € = max. +/- 248,15 € (ca. +/- rd. 8,7 %)

Spannenbereich Beschaffenheit:  $25\% \times +/- 709 \text{ €} = \text{max. } +/- 177,25 \text{ €}$  (ca. +/- rd. 6,2 %)  
 Spannenbereich Lage:  $35\% \times +/- 709 \text{ €} = \text{max. } +/- 248,35 \text{ €}$  (ca. +/- rd. 8,7 %)

### Einzelbeurteilung

Die Einzelbewertung erfolgt unter Abwägung der Vorteile (= Abschlag) und Nachteile (=Zuschlag) bei den preisbildenden Wohnwertmerkmalen und Beurteilungskriterien im Vergleich zum Bewertungsobjekt.

Auswertung (Kaufpreise Nr. 5, 6 und 13 herausgenommen), sachverständige Einzelanpassungen

Zu 1.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 2 Wohneinheiten	0	+/- 1,2 %
Ausstattung: Etwas schlechter	2	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Vergleichbar	0	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 1,02	2	

Zu 2.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 4 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Etwas besser	-2	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Höherer Bodenrichtwert	-2	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 1,01	1	

Zu 3.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 4 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Nicht bekannt	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Höherer Bodenrichtwert	-2	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 0,99	-1	

Zu 4.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 3 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Vergleichbar	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Höherer Bodenrichtwert	-2	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 0,99	-1,0	

Zu 7.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 3 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Nicht bekannt	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Höherer Bodenrichtwert	-2	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 0,99	-1,0	

Zu 8.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 3 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Etwas schlechter	4	+/- 8,7 %

Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Geringerer Bodenrichtwert	3	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 1,08	8	

Zu 9.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 3 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Nicht bekannt	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Geringerer Bodenrichtwert	4	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 1,05	5	

Zu 10.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 3 Wohneinheiten	1	+/- 1,2 %
Ausstattung: Nicht bekannt	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Höherer Bodenrichtwert	-2	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 0,99	-1	

Zu 11.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 2 Wohneinheiten	0	+/- 1,2 %
Ausstattung: Nicht bekannt	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Vergleichbar	0	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 1,0	0	

Zu 12.)	%	max. Anpassungsspielraum
Art: 2 Wohneinheiten	0	+/- 1,2 %
Ausstattung: Nicht bekannt	0	+/- 8,7 %
Beschaffenheit: nicht bekannt	0	+/- 6,2 %
Lage: Höherer Bodenrichtwert	-2	+/- 8,7 %
Anpassungsfaktor 0,98	-2	

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 14_10_2025										
Nr.	Kauf-Datum	Gemarkung	Kaufpreis (KPS) €/m <sup>2</sup>	Wohneinheiten Grundstück	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Urspr. Baujahr	BRW €/m <sup>2</sup>	AS	Anpassungsfaktor gem. Auswertung	angepasster KPS €/m <sup>2</sup>
1	09.06.2023	Hainhausen	3.195	2	83	1959	650	2	1,02	3.259
2	22.12.2023	Hausen	3.258	4	89	1965	725	3,3	1,01	3.291
3	06.11.2023	Mühlheim	3.298	4	129	1979	750		0,99	3.265
4	09.08.2023	Mühlheim	2.458	3	120	1969	750	2,4	0,99	2.434
7	31.08.2023	Obertshausen	3.284	3	95	1965	725		0,99	3.251
8	23.01.2023	Urberach	2.150	3	107	1973	600	2,1	1,08	2.321
9	29.09.2023	Zellhausen	3.568	3	95	1974	575		1,05	3.747
10	14.02.2024	Lämmerspiel	2.500	3	110	1972	725		0,99	2.475
11	13.09.2024	Urberach	2.794	2	102	1972	675		1,00	2.794
12	29.11.2024	Obertshausen	3.040	2	126	1957	750		0,98	2.979
arith. Mittel			2.955		106	1969	693			<b>2.982</b>

**Angepasster Vergleichspreis rd.: 2.982 € pro Quadratmeter Wohnfläche**

#### 4.5.2 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 1 ImmoWertV

Angepasster Vergleichsfaktor	=	2.982 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	115 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2), rd.	=	342.930 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	342.930 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf	-	1.000 €
Fehlende Instandhaltungsrücklage, erforderliche Anpassung Miteigentumsanteile	-	4.000 €
Anteiliger Wert Besondere Bauteile, Zubehör	+	5.000 €
Garage, Stellplatz	+	11.000 €
<b>Marktangepasster Vergleichswert rd.</b>		<b>354.000 €</b>

#### 4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

##### § 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

##### § 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

##### § 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

#### 4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielba- re Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 2	115	10,43	1.200,00	14.400,00 €
Summe				14.400,00 €
<b>Rohertrag</b>	31 (2) ImmoWertV			14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(429 € + 47 €)	476 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	288 €	
	Instandhaltung	(115*14,0 €/m <sup>2</sup> ) + 106€	1.716 €	
	Gesamt		-	2.480,00 €
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	11.920,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,5 % von		207.500 €	-	5.187,50 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	6.732,50 €
Barwertfaktor § 34	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	18,42
ImmoWertV	2,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der bauli- chen Anlagen</b>			=	124.013 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	207.500 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	331.513 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	331.513 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf		-	1.000 €
	Fehlende Instandhaltungsrücklage, erforder- liche Anpassung Miteigentumsanteile		-	4.000 €
	Anteiliger Wert Besondere Bauteile, Zubehör		+	5.000 €
<b>Ertragswert rd.</b>				332.000 €

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 354.000,- €

Ertragswert 332.000,- €

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine eigengenutzte Eigentumswohnung. Bei der Bezeichnung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht, da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Mietfläche sowie angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Da Eigentumswohnungen in der Metropolregion auch oft vermietet werden (Renditeobjekte) wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen (Gewichtsverteilung ca. 80/20).

**Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert mit rd. 350.000,- € bemessen.**

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

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 3.043 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (bezogen auf 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Ertragsfaktoren	Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag: rd. 24,3	4,1 %
Marktwert/Reinertrag rd. 29,4	3,4 %

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

## 5.1 Verkehrswert

## Amtsgericht Seligenstadt

Wohnungsgrundbuch von Hainhausen, Blatt 2083

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

## Gemarkung Hainhausen

Flur 3, Flurstück 466

## Gebäude- und Freifläche

Rubensstraße 12, Größe 683 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau, Rubensstraße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 und der Garage Nr. 2; Sondernutzungsrecht an Gemeinschaftsfläche, wurde zum Stichtag 02.10.2025 ermittelt mit rd.

**350.000,- €**

in Worten: Dreihundertfünfzigtausend Euro

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



Carlo Gross

Altheim, den 15.10.2025

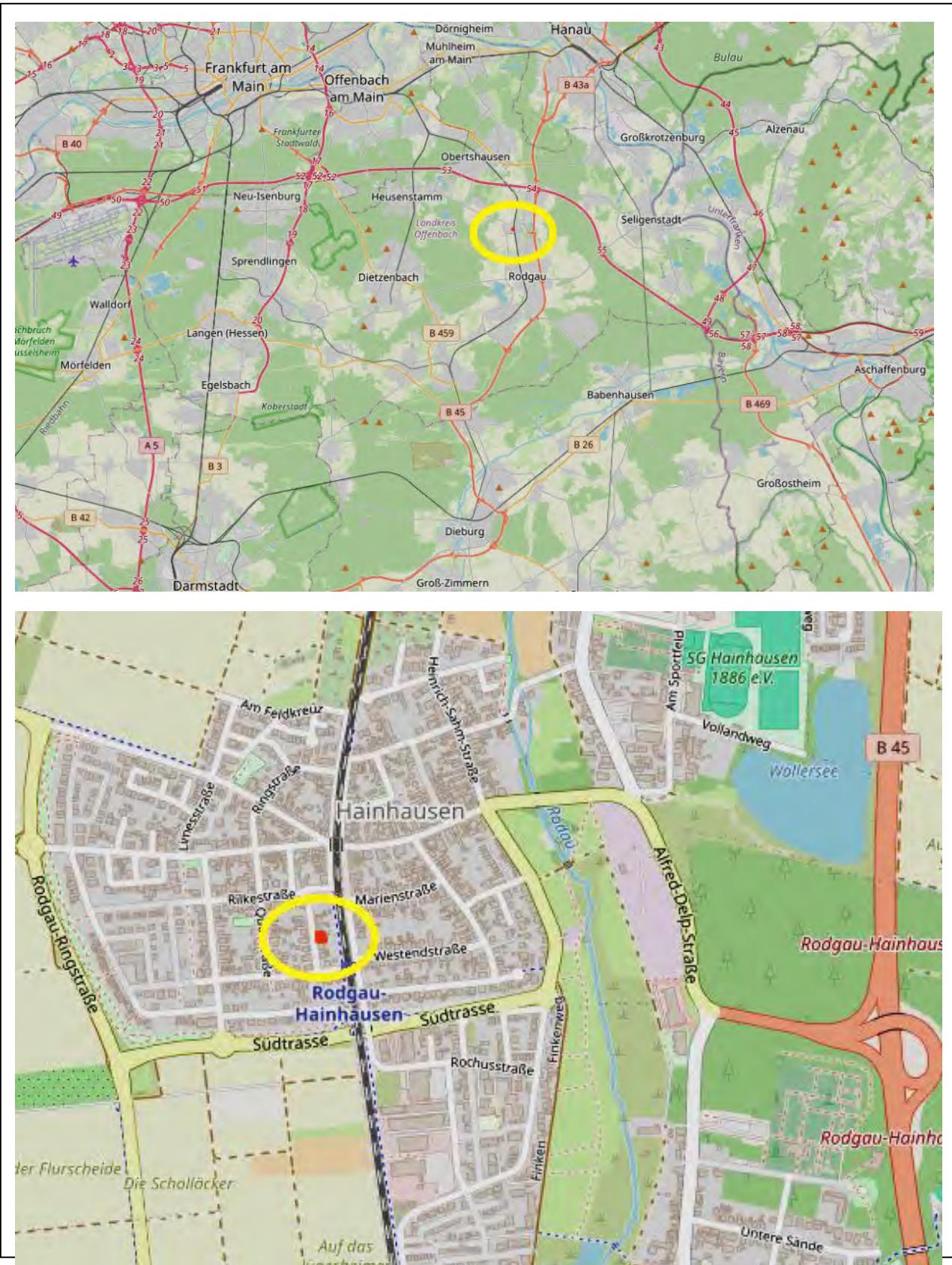
Dipl. Ing. Carlo Gross

## HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

## 6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



## 6.1 Liegenschaftskarte

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

HESSEN  
[Logo of the State of Hesse]

Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 466  
Flur: 3  
Gemarkung: Hain

Gemeinde: Rodgau  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

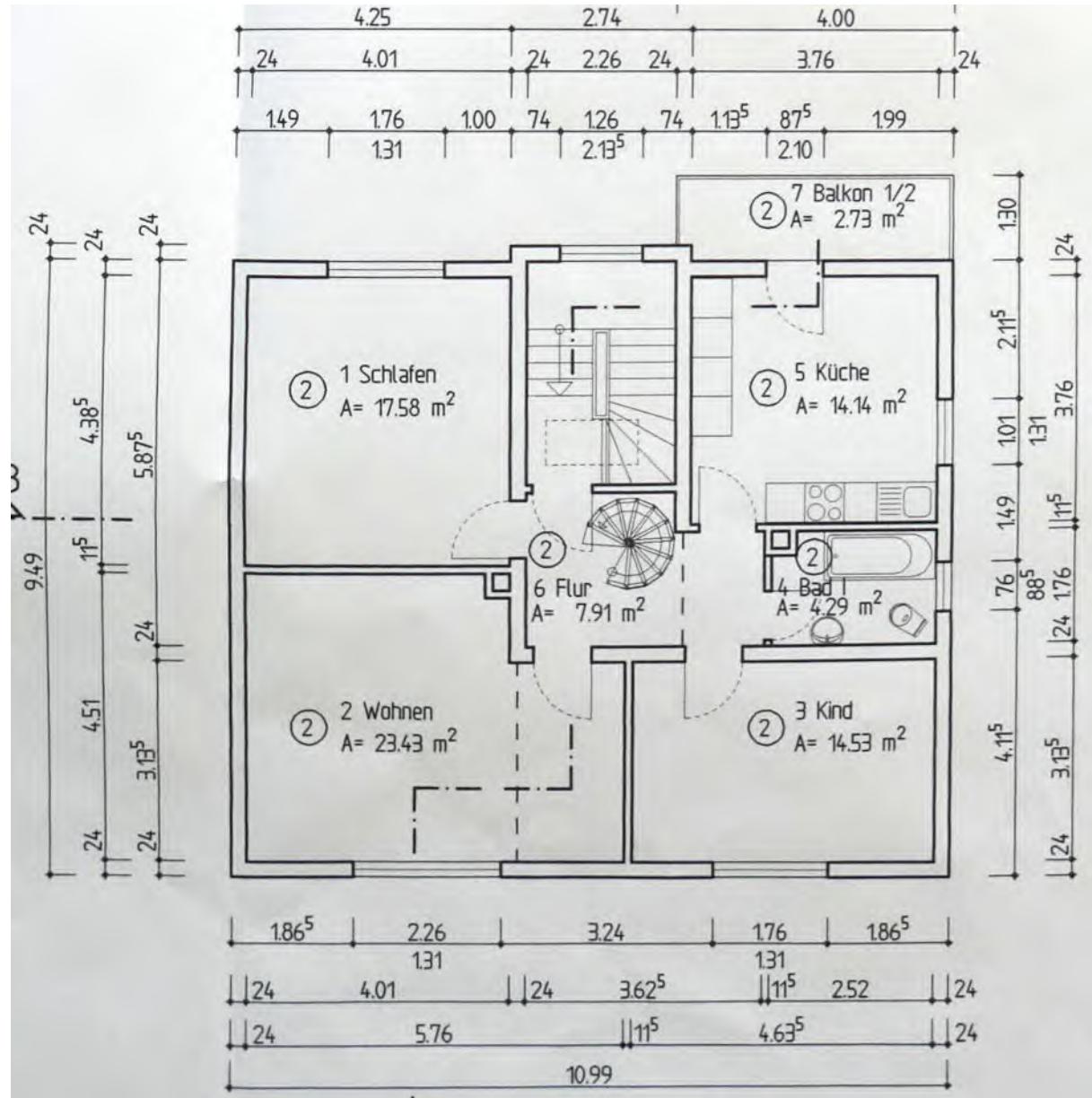
Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

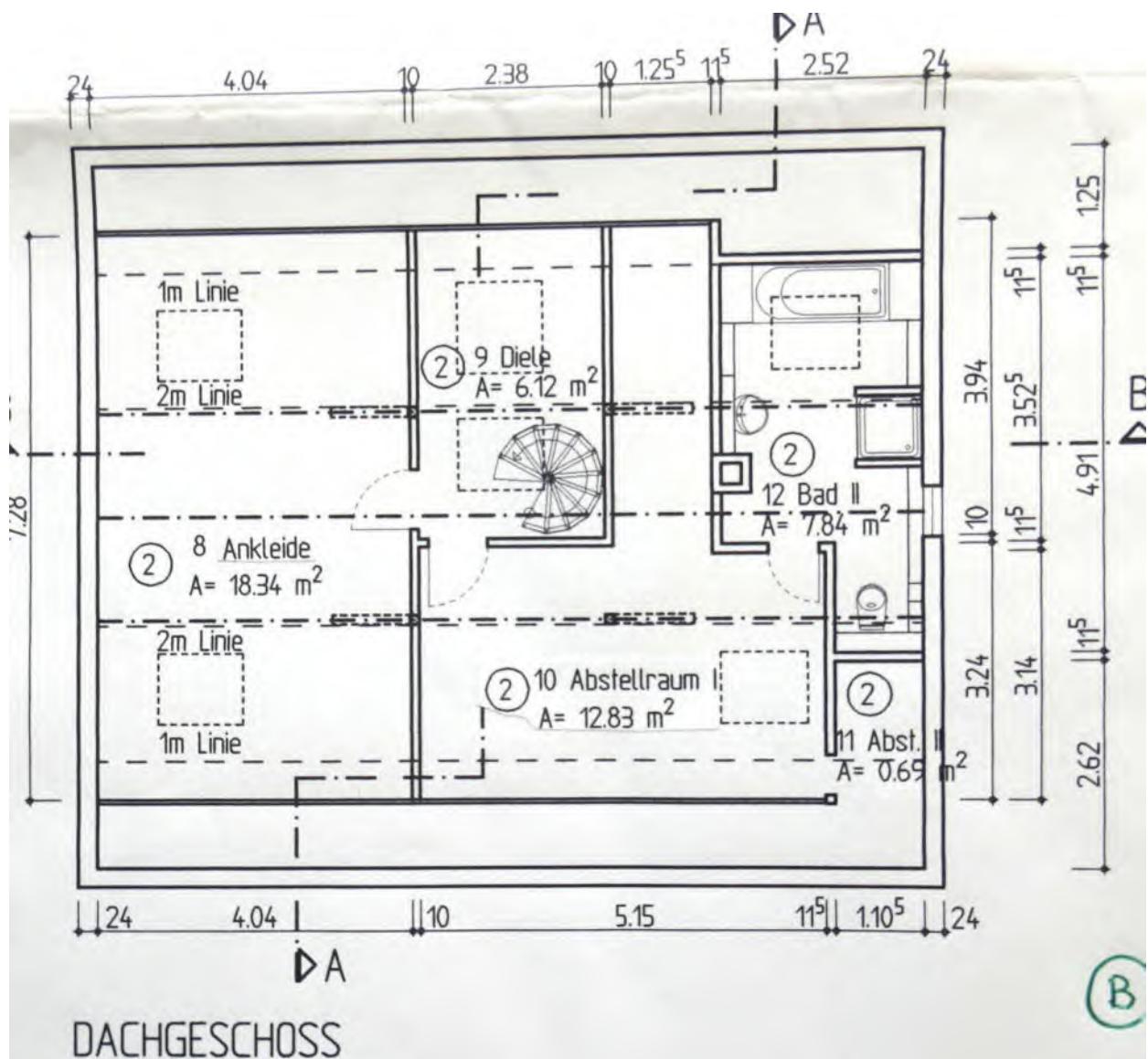
Erstellt am 30.07.2025  
Antrag: 202974779-1



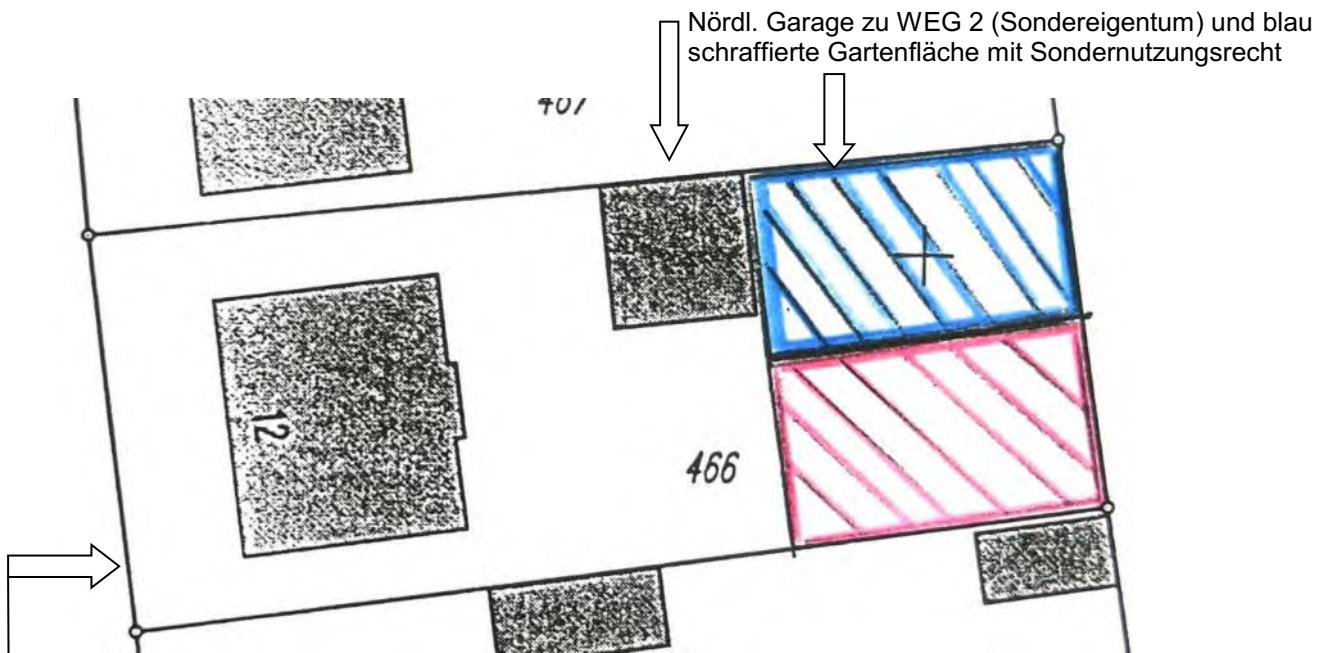
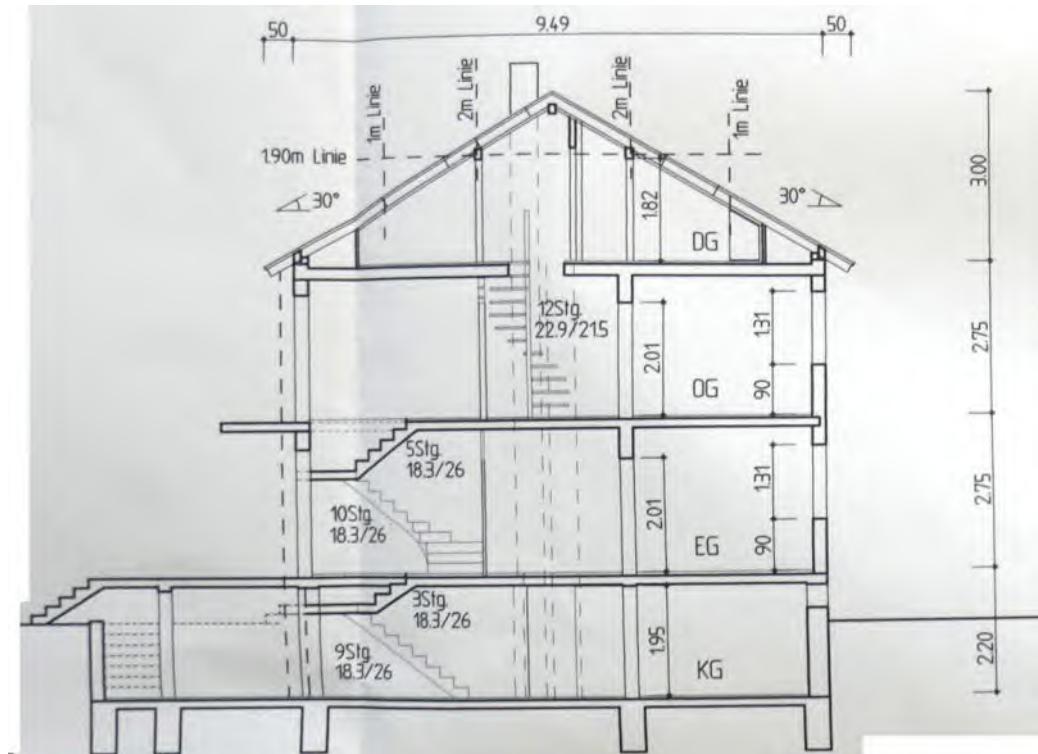
## 6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 2 im ersten Ober- und Dachgeschoss

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten. Die dargestellte Spindeltreppe wurde abweichend als halbgewendelte schmale Zugangstreppe zum Dachgeschoß eingebaut, deshalb können die Raumgrößen/Flächenangaben etwas abweichen.





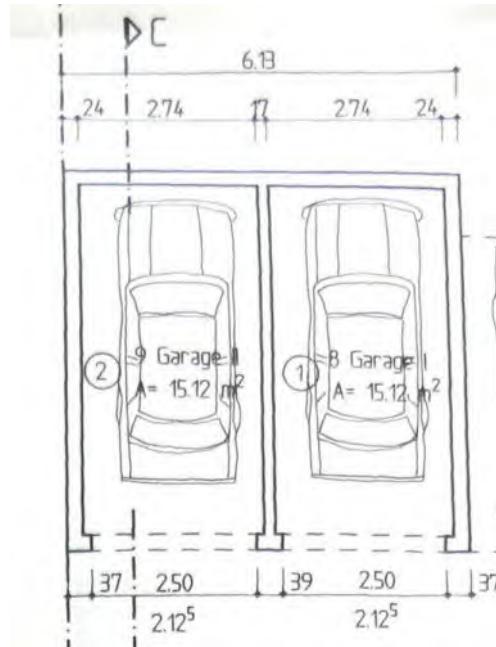
### 6.3 Schnitt und Aufteilungsplan Sondernutzflächen



Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist die an der Nordgrenze gelegene Garage (Nr. 2 gem. Aufteilungsplan) mit Sondereigentum (hier die obere Garage der Doppelgarage mit Trennwand und eigenem Schwingtor) und die nördliche Gartenfläche (blauschraffiert) mit einem Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Des Weiteren wurde privatrechtlich vereinbart (ohne dingliche Sicherung), dass der im Bereich zu Straße gelegene offene Stellplatz vor dem Haus (Südwestecke; nördlicher Stellplatz), vom jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 2 genutzt wird und der südlich zur Südgrenze gelegene Stellplatz vom jeweiligen Wohnungseigentümer Nr. 1 genutzt wird.

## Aufteilungsplan Garagen



## 6.4 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Genehmigungsunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen ca. Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Brandschutzauflagen, z. Bsp. Auflagen zur Herstellung geeigneter zweiter Rettungswege über die Dachflächenfenster wurden nicht überprüft. Da dem Wohnungseigentum außerhalb der Wohnung keine Abstellfläche (Kellerraum) zugeordnet wurde, wird die ertragsfähige Wohnfläche auf der Grundlage der Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung abgeleitet (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie; siehe Wertermittlungsliteratur Sprengnetter Marktdaten Band 1, Seite 2.12.4/1 ff.). Die Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird auf der Grundlage der wohnwertabhängigen Wohnfläche mit 115 m<sup>2</sup> durchgeführt (126,52 m<sup>2</sup> abzgl. Kellerraum pauschal und zur Rundung 11,52 m<sup>2</sup>).

WOHNFLÄCHE WOHNUNG 2: (nach II.BV)			
OG	1	Schlafen	17.58 m <sup>2</sup>
	2	Wohnen	23.43 m <sup>2</sup>
	3	Kind	14.53 m <sup>2</sup>
	4	Bad I	4.29 m <sup>2</sup>
	5	Küche	14.14 m <sup>2</sup>
	6	Flur	7.91 m <sup>2</sup>
	7	Balkon1/2	2.73 m <sup>2</sup>
			84.61 m <sup>2</sup>
DG	8	Ankleide	18.34 m <sup>2</sup>
	9	Diele	6.12 m <sup>2</sup>
	10	Abstellraum I	12.83 m <sup>2</sup>
	11	Abstellraum II	0.69 m <sup>2</sup>
	12	Bad II	7.84 m <sup>2</sup>
			45.82 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE ohne Putzabzug :			130.43 m <sup>2</sup>
Abzüglich 3% FÜR PUTZ :			3.91 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE			126.52 m <sup>2</sup>

**Anlage Fotos**

Foto 1

Ansicht Nordwest



Foto 2

Ansicht Südwest



Foto 3

Ansicht Ost vom Garten



Foto 4

Ansicht der Sondernutzungsfläche im Garten mit überdachtem Freisitz und Gartenhütte



Foto 5

Ansicht Garagen (linke Garage ist Nr. 2 gem. Aufteilungsplan)



Anschläge: 74 Tsd.