

BEISPIELAKTE · 01 / OBJEKT

Maisonettewohnung in Rodgau

Wiesbadener Straße 2-4, Haus 2 · 63110 Rodgau-Nieder-Roden

4 Zimmer · ca. 131,36 m² · Loggia · Garagenstellplatz

Gutachten vom 28.02.2026; Bekanntmachung vom 12.06.2026. Zusammenstellung: 09.10.2026. Der veröffentlichte Termin war der 09.10.2026 um 09:00 Uhr. Ob er stattfand und wie das Verfahren ausging, ist hier nicht bestätigt.

Angabe	Wert laut Unterlage	Quelle
Objektart	4-Zimmer-Maisonettewohnung	G · S. 13
Wohnfläche	ca. 131,36 m ²	G · S. 13
Lage im Gebäude	Haus 2, 1. und 2. Obergeschoss; Eingang im 2. OG	G · S. 13
Baujahr	ca. 1975 laut Unterlagen	G · S. 10
Stellplatz / weitere Räume	Garagenstellplatz Nr. 21, externer Abstellraum, Loggia	G · S. 13
Gericht / Aktenzeichen	Amtsgericht Seligenstadt · 43 K 26/25	B · S. 1
Verkehrswert	263.000 € einschließlich Garagenstellplatz	G · S. 28
Bewertungsstichtag	10.12.2025	G · S. 4
Gutachten erstellt	28.02.2026	G · S. 1
Veröffentlichter Termin	09.10.2026, 09:00 Uhr	B · S. 1
Versteigerungsort	Amtsgericht Seligenstadt, Klein-Welzheimer-Straße 1, Saal I	B · S. 1
Wohnung / Stellplatz	Jeweils Nr. 21 im Aufteilungsplan	B · S. 1
Miteigentumsanteil	98/10.000 am gemeinschaftlichen Grundstück	B · S. 1
Grundstück / Grundbuch	15.130 m ² Gesamtgrundstück; Nieder-Roden, Blatt 8430	B · S. 1

Die Grundstücksfläche betrifft das gesamte gemeinschaftliche Grundstück, nicht allein diese Wohnung. Die Wohnfläche wurde aus Plänen berechnet; Abweichungen sind möglich. G · S. 51

BEISPIELAKTE · 02 / LAUFENDE KOSTEN

Hausgeld, Miete und weitere Werte

Die folgenden Angaben stammen aus dem Gutachten. Sie gelten für den dort dokumentierten Stand.

Angabe	Wert laut Unterlage	Quelle
Hausgeld	ca. 510 € im Monat	G · S. 13
Darin Beitrag zur Erhaltungsrücklage	123 € im Monat; bereits im Hausgeld enthalten	G · S. 13
Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft	ca. 1,1 Mio. € zum 31.12.2023; kein persönliches Guthaben	G · S. 12
Vermietung laut Gutachten	Offenbar vermietet; Mietvertrag lag nicht vor	G · S. 9
Mietansatz Wohnung	1.182,24 € nettokalt im Monat = $131,36 \text{ m}^2 \times 9 \text{ €/m}^2$	G · S. 25
Mietansatz Stellplatz	40 € im Monat	G · S. 25
Mietansatz zusammen	1.222,24 € im Monat / 14.666,88 € im Jahr	G · S. 25
Bodenrichtwert im Gutachten	650 €/m ² ; Richtwertstichtag 01.01.2024	G · S. 16
Endenergieverbrauch laut Gutachten	95,9 kWh/(m ² ·a)	G · S. 12

Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt

Der Gutachter setzt eine marktüblich erzielbare Miete an. 1.222,24 € im Monat sind deshalb kein Nachweis über die Einnahmen aus dem bestehenden Mietvertrag. [G · S. 9, 25](#)

Was die 510 € Hausgeld aussagen

Die 123 € Rücklagenbeitrag sind bereits im Hausgeld enthalten. Das Hausgeld ist nicht pauschal der Betrag, den der Eigentümer endgültig selbst trägt. Die aktuelle Abrechnung und die Aufteilung in umlagefähige und nicht umlagefähige Positionen fehlen.

Bodenrichtwert aus dem Dokument

650 €/m² zum 01.01.2024 ist der im Gutachten genannte Bodenrichtwert. Dies ist keine aktuelle BORIS-Abfrage und keine Schätzung aus dem PLZ-Umfeld.

BEISPIELAKTE · 03 / WICHTIGE HINWEISE

Was vor einem Gebot zu klären ist

Die Unterlagen nennen konkrete Einschränkungen und Vorhaben. Daraus ergeben sich diese nächsten Schritte:

Innenzustand der Wohnung

Die Wohnung war nicht zugänglich. Besichtigt wurden Außenbereiche und Treppenhaus. Eine Beurteilung des Innenzustands war deshalb nicht möglich. [G · S. 4, 14](#)

Nächster Schritt: Besichtigungsmöglichkeit klären und aktuelle Innenaufnahmen oder Zustandsunterlagen anfordern. Renovierungskosten erst mit diesen Informationen genauer ansetzen.

Geplante Sanierung der Nordfassade

Das Gutachten nennt eine geplante Sanierung. Die Finanzierung war teilweise aus der Rücklage und teilweise über ein Bankdarlehen vorgesehen; ein Beschluss lag dazu noch nicht vor. [G · S. 12](#)

Nächster Schritt: Aktuelle Beschlussammlung, Finanzierungsplan und mögliche Belastung für diese Wohnung bei der Verwaltung erfragen.

Mietverhältnis und tatsächliche Einnahmen

Die Wohnung wird als offenbar vermietet beschrieben. Die tatsächliche Nettokaltmiete war unbekannt. Der Betrag von 1.222,24 € ist ein Bewertungsansatz, keine bestätigte Mietzahlung. [G · S. 9, 25](#)

Nächster Schritt: Mietvertrag, aktuelle Miethöhe, Zahlungsstand und Betriebskostenabrechnung einsehen, bevor eine Rendite berechnet wird.

Grundbuchrechte

Genannt werden Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte. Grundlage war ein Grundbuchauszug vom 25.09.2025. [G · S. 7](#)

Nächster Schritt: Aktuellen Grundbuchstand und Versteigerungsbedingungen abgleichen. Aus der Erwähnung im Gutachten folgt nicht, welche Rechte nach dem Zuschlag bestehen bleiben.

Altlasten und baurechtliche Unterlagen

Eine Altlastenuntersuchung war nicht Teil des Auftrags. Die Übereinstimmung mit Baugenehmigung und Bauordnungsrecht wurde nicht untersucht. [G · S. 7, 8](#)

Nächster Schritt: Bei Bedarf Altlastenauskunft und Bauakte einholen. Die Annahmen des Gutachtens sind keine entsprechenden behördlichen Nachweise.

BEISPIELAKTE · 04 / BEISPIELRECHNUNG

Was wäre bei 230.000 € Gebot einzuplanen?

Gebot, Renovierung und Reserve sind frei gewählte Beispielwerte. Diese Rechnung ist keine Bewertung der Wohnung und keine Gebotsempfehlung.

Position	Betrag	Grundlage
Angenommenes Bargebot	230.000 €	Frei gewählter Beispielwert, keine Gebotsempfehlung
Zusätzlicher Wert bestehenbleibender Rechte	0 €	Nur Rechenannahme; tatsächliche Versteigerungsbedingungen sind zu klären
Grunderwerbsteuer	13.800 €	6 % von 230.000 € im vereinfachten Beispiel
Gericht und Grundbuch	2.300 €	Pauschale von 1 % des Gebots; keine Gebührenberechnung
Renovierungsbudget	20.000 €	Frei gewählte Annahme, kein Kostenvoranschlag
Zusätzliche Reserve	15.000 €	Frei gewählte Annahme
Zwischensumme dieser Planung	281.100 €	Gebot + Steuer + Gebührenpauschale + Renovierung + Reserve

Die Zwischensumme ist kein vollständiger Endpreis

Noch nicht beziffert sind mögliche Sonderumlagen, zusätzliche Finanzierungskosten und Zinsen vom Zuschlag bis zur Zahlung beziehungsweise zum Verteilungstermin. Tatsächliche Gerichts- und Grundbuchgebühren können von der 1%-Pauschale abweichen.

Die Grunderwerbsteuer ist hier mit dem hessischen Satz von 6 % berechnet. Der zusätzliche Wert bestehenbleibender Rechte wurde nur für die Rechnung mit 0 € angesetzt; die tatsächlichen Versteigerungsbedingungen sind noch zu klären. [S · R](#)

Wie verändert ein anderes Gebot die Rechnung?

Angenommenes Gebot	Zwischensumme bei sonst gleichen Annahmen
210.000 €	259.700 €
230.000 €	281.100 €
250.000 €	302.500 €

BEISPIELAKTE · 05 / FINANZIERUNG UND QUELLEN

Eigene Mittel und nächste Unterlagen

Die Finanzierung folgt denselben Beispielannahmen. Die Originalquellen sind unten verlinkt.

81.100 € eigene Mittel für die bisherige Planung

281.100 € Zwischensumme abzüglich 200.000 € angenommenem Darlehen ergeben 81.100 €. Bei angenommenen 4 % Sollzins und 2 % Anfangstilgung beträgt die anfängliche Rate 1.000 € im Monat: $200.000 \text{ €} \times 6 \% \div 12$. Dies ist kein Finanzierungsangebot. Noch unbezifferte Kosten kommen gegebenenfalls hinzu.

26.300 € Sicherheitsleistung gesondert bereithalten

10 % des Verkehrswerts von 263.000 € ergeben 26.300 €. Das ist der dargestellte Regelfall, falls Sicherheit verlangt wird. Die Sicherheitsleistung wird nicht noch einmal als zusätzlicher Kaufpreis auf die Zwischensumme aufgeschlagen. [Z](#)

Warum hier keine Rendite ausgewiesen wird

Die tatsächliche Miete und die gesicherten Eigentümerkosten fehlen. Eine konkrete Rendite oder ein monatlicher Überschuss wäre damit nicht belastbar. Benötigt werden insbesondere Mietvertrag, Zahlungsstand, aktuelle Hausgeldabrechnung und Beschlüsse zur Fassadensanierung.

Originalquellen und Seitenverweise

G · Verkehrswertgutachten vom 28.02.2026, Sachverständigenbüro Arfeller

51 Seiten; Bewertungsstichtag 10.12.2025. Seitenangaben beziehen sich auf die PDF-Seiten. [Originalquelle öffnen](#)

B · Amtliche Terminbestimmung vom 12.06.2026, Amtsgericht Seligenstadt

2 Seiten; Aktenzeichen 43 K 26/25. [Originalquelle öffnen](#)

S · Grunderwerbsteuersatz Hessen: 6 %

Abruf 09.10.2026. Berechnung im Beispiel ohne zusätzlichen Wert bestehenbleibender Rechte. [Originalquelle öffnen](#)

R · § 9 GrEStG: Gegenleistung bei Zwangsversteigerungen

Bestehenbleibende Rechte können zur steuerlichen Gegenleistung gehören. [Originalquelle öffnen](#)

Z · § 68 ZVG: Höhe der Sicherheitsleistung

Die Beispielrechnung zeigt den Regelfall von 10 % des Verkehrswerts. [Originalquelle öffnen](#)

Zusammenstellung durch ZVGPro. Quellenwerte und eigene Rechenannahmen sind getrennt ausgewiesen. Dieser Beispielbericht ist keine Auskunft des Gerichts und kein neues Wertgutachten.