

Aktenzeichen: 7 K 28/22

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Offenbach am Main

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
Objektart: Reihenendhaus mit Garage
Anschrift: Otto-Hahn-Str. 1
D-63263 Neu-Isenburg
Qualitätsstichtag: 14. Mai 2024
Wertermittlungsstichtag: 14. Mai 2024
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 14.05.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 14.05.2024

Verkehrswert Flurstück 107/75	699.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/70	10.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/60	5.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/59	3.000 €
Verkehrswert Flurstück 107/68	2.000 €

**Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB**

719.000 €

Frankfurt am Main, den 19.07.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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



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



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Offenbach am Main in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 7 K 28/22 vom 08.04.2024
- Grundbuchauszug Blatt 12818 vom 22.02.2024 des Grundbuchs von Neu-Isenburg / Amtsgericht Offenbach am Main
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 07.12.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.12.2023

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

- Berechnung der Wohnflächen vom 15.07.1981 bzw. 31.01.1989
- Grundrisse über Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss vom 29.08.1980
- Baugenehmigung Nummer 611 10 115 81 ja über ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Gasfeuerungsanlage bis 50 kW vom 15.07.1981
- undatierte Bewilligungsurkunde über beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.07.2024

Übersicht

Reihenendhaus mit Garage

Baujahr ca.	1983
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1983
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	29

Grundstücksgröße Flurstück 107/75 rd. 183 m²

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 399 m²

GRZ GFZ 0,63 1,16

Wohnfläche ca. 217,94 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	799.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks (Gesamtobjekt)	719.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.299 €/m ²

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/75 699.000 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/70 10.000 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/60 5.000 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/59 3.000 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/68 2.000 €

Sachwertermittlung

Baukostenindex	182,8
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	250.000 €
Bodenwert	210.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	460.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000 €
Sachwert des Grundstücks	702.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.221 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	32.103 €
Verwaltungskosten p.a.	443 € 1,38 %
Instandhaltungskosten p.a.	3.216 € 10,02 %
Mietausfallwagnis p.a.	642 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	4.301 € 13,40 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	19,73 €/m ²
Reinertrag p.a.	27.802 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,38
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	786.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-80.000 €
Ertragswert rd.	706.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.239 €/m ²

Verkehrswert Gesamtobjekt

719.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 08.04.2024 mit dem Aktenzeichen 7 K 28/22 für das Amtsgericht Offenbach am Main als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 14.05.2024 angenommen. Das Betreten des Bewertungsgrundstücks war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme der Eigentümer nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 14.05.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 14.05.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 14.05.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Die Eigentümer haben an dem Besichtigungstermin nicht teilgenommen. Das Bewertungsgrundstück konnte dadurch nicht betreten werden. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 22.02.2024 (letzte Änderung vom 22.02.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Offenbach am Main
Grundbuch von: Neu-Isenburg
Blatt: 12818

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Isenburg	4	107/75	Gebäude- und Freifläche Otto-Hahn-Straße 1	183 m ²
	1/6 (einsechstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
2 / zu 1	Neu-Isenburg	4	107/59	Platz (Spielplatz) Otto-Hahn-Straße	187 m ²
3	Neu-Isenburg	4	107/70	Gebäude- und Freifläche Alexander-von-Humboldt- Straße	17 m ²
4	Neu-Isenburg	4	107/60	Gebäude- und Freifläche Alexander-von-Humboldt- Straße	15 m ²
	2/15 (zweifünfzehntel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
5 / zu 3, 4	Neu-Isenburg	4	107/68	Verkehrsfläche Alexander-von-Humboldt- Straße	133 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 4.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 4.2:



-zu je 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2 / zu 1, 3, 4, 5 / zu 3, 4
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Bebauungsverbot und Bepflanzungsbeschränkung) für die Stadt Neu-Isenburg; gemäß Bewilligung vom 26./27.05.1981; eingetragen am 24.02.1982 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 10.10.1983.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2 / zu 1, 3, 4, 5 / zu 3, 4
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Belastet ist der Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Das Insolvenzverfahren ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Insolvenzgericht, 3 b IN 312/19 LU); eingetragen am 14.08.2020.

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2 / zu 1, 3, 4, 5 / zu 3, 4
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Eigentumsübertragungsvormerkung für XX XX XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX; gemäß Bewilligung vom 17.03.2021 (UR-Nr. 910/2021 Notar Dr. Hagen Wolff, Mannheim) eingetragen am 31.03.2021.

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2 / zu 1, 3, 4, 5 / zu 3, 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach am Main - Zwangsversteigerung -, 7 K 28/22); eingetragen am 01.12.2023.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Neu-Isenburg gewährleistet die laufende Versorgung des Bewertungsgrundstücks. Die Nutzung der Bewertungsgrundstücke ist dadurch nicht wesentlich eingeschränkt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung steht im Zusammenhang des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 7 K 28/22. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Bei der Eintragung handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung, die nach Abschluss eines Kaufvertrags dazu dient, dass die Eigentumsumschreibung zugunsten des Käufers risikolos erfolgt. Dem Verkäufer ist es dadurch unmöglich, das Grundstück neu zu belasten oder es anderweitig zu veräußern. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen. Sie steht ebenfalls im Zusammenhang des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 7 K 28/22.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 28/22. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 07.12.2023 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 11.07.2024 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal vom Landkreis Offenbach nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 8, 1. Änderung", der am 28.12.1978 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- besondere Bauweise: Gartenhofbauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Höhenlage der baulichen Anlagen als Höchstmaß: 0,3 Meter
- Flachdach, Pultdach oder versetztes Pultdach
- Dachneigung 26°

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611 10 115 81 ja der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 15.07.1981 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Gasfeuerungsanlage bis 50 kW.

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

2.6 Entwicklungszustand

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

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 11.07.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Neu-Isenburg mit ca. 39.420 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 3 km südlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 27 km nördlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Neu-Isenburg grenzt im Westen und Norden an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main, im Osten an die kreisfreie Stadt Offenbach am Main sowie im Süden an die Städte Dreieich, Langen und Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau).

Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die Stadtteile Zeppelinheim und Gravenbruch.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,0 % im Juni 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 5,8 %.

Die Gewerbestruktur von Neu-Isenburg ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Durch seine unmittelbare Nähe zur Messestadt Frankfurt und zum Flughafen ist Neu-Isenburg ein attraktiver Standort für Unternehmen der vielfältigsten Branchen. Die größten Firmen aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Viridium Holding AG (Versicherungsgruppe), LSG Lufthansa Service Holding AG (Fluggesellschaft), Condor Flugdienst GmbH (Fluggesellschaft), eprimo GmbH (Energie) und die JOST-Werke AG (Nutzfahrzeuge).

Neu-Isenburg verfügt über einen direkten Autobahnanschluss. Die Stadt ist mit der L 3317, die durch das gesamte Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die L 3317 verbindet im Norden Neu-Isenburg mit Frankfurt am Main bzw. im Süden mit Dreieich. Im Westen führt sie über die B 43 zur A 3 sowie im Osten zur A 661. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Neu-Isenburg' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 2 km entfernt.

Neu-Isenburg ist mit dem Haltepunkt des Rhein-Main-Verkehrsverbundes 'Bahnhof Neu-Isenburg' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main und Darmstadt.

Im nördlichen Stadtrand existiert zudem eine Straßenbahnanbindung mit Anschluss zum Hauptbahnhof in Frankfurt am Main.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Neu-Isenburg im Zeitraum von 2022 bis 2035 -1,0 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,3 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

**Überregionale
Anbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	3 km	0:05 h
Offenbach am Main	6 km	0:10 h
Darmstadt	25 km	0:30 h
Wiesbaden	40 km	0:40 h
Mainz	45 km	0:45 h
Mannheim	80 km	1:05 h
Würzburg	110 km	1:20 h
München	385 km	4:20 h
Berlin	555 km	5:45 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in östlicher Stadtlage von Neu-Isenburg in der Otto-Hahn-Straße. Bei der Otto-Hahn-Straße handelt es sich um einen Fußweg, der westlich von der Max-Planck-Straße abgeht und zu dem Privatparkplatz des nahegelegenen Best Western Hotels Neu-Isenburg führt. Die Otto-Hahn-Straße ist südwestlich auch von der Röntgenstraße aus zugänglich. Die Max-Planck-Straße ist nördlich über die Albert-Einstein-Straße, westlich über die Röntgenstraße und südlich über die Robert-Koch-Straße erreichbar. Die Albert-Einstein-Straße ist eine östliche Seitenstraße von der Herzogstraße. Die Röntgenstraße und die Robert-Koch-Straße gehen von der Alexander-von-Humboldt-Straße ab, die ebenfalls eine östliche Seitenstraße von der Herzogstraße ist. Das zentral gelegene Einkaufszentrum 'Isenburg Zentrum' befindet sich in der nahen Umgebung des Bewertungsobjekts in der Hermesstraße, einer Seitenstraße von der Herzog- sowie der Friedhofstraße. Die Anbindung zum östlichen Stadtteil Gravenbruch ist über die Friedhofstraße (L 3317) bzw. zum südwestlichen Stadtteil Zeppelinheim über die B 44 gegeben. Durch die Frankfurter Straße (L 3317) besteht im Norden Anschluss an Frankfurt am Main bzw. im Süden zum Dreieicher Stadtteil Sprendlingen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Reihenendhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie einer Garage und einem PKW-Stellplatz. Es liegt innerhalb des Stadtzentrums von Neu-Isenburg im nahen Umfeld des Einkaufszentrums 'Isenburg Zentrum'. Die Stadtverwaltung Neu-Isenburg ist nordwestlich innerhalb des Stadtzentrums in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Neu-Isenburg verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, DM, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Aldi-Markt im Einkaufszentrum 'Isenburg Zentrum' in der Hermesstraße in ca. 400 Meter Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Neu-Isenburg befinden sich insgesamt sechs Grund- und zwei weiterführende Schulen. Ärzte und Apotheken sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden. In Neu-Isenburg existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 661 'Neu-Isenburg' liegt ca. 2,5 km in westlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Neu-Isenburg mit S-Bahn-Anschluss befindet sich nördlich in ca. 1,5 km Entfernung vorzufinden. Die Bushaltestelle 'Isenburgzentrum Ost' befindet sich in ca. 200 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,2 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	3,5 km	7 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	5 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3117	0,3 km	2 Min.
Bundesstraße B 44	5,0 km	7 Min.
Autobahn A 661	2,5 km	5 Min.
Autobahn A 3	4,0 km	6 Min.
Flughafen Frankfurt	15,0 km	15 Min.

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück 107/75) ist rechteckig und eben geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Ein-/Zweifamilienhaus in geschlossener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Reihenendhaus ist nördlich über die Otto-Hahn-Straße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang liegt nördlich. Die zugehörige Garage auf dem Flurstück 107/70 bzw. der zugehörige PKW-Stellplatz auf dem Flurstück 107/60 sind über einen Hof auf dem Flurstück 107/68 erreichbar. Die Garage in geschlossener Bauweise und der PKW-Stellplatz sind über die Röntgenstraße zu befahren. Vom bebauten Bewertungsgrundstück Flurstück 107/75 aus ist der Hof über das unbebaute Grundstück 107/59 begehbar. An der Ost- und Südseite des Flurstücks 107/75 liegen Wohngebäude in geschlossener Bauweise. Das unbebaute Grundstück Flurstück 107/59 schließt im Westen an. Im Norden befindet sich der Müllerwee. Er verläuft von Westen nach Osten.

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

3. Bauliche Anlagen

Das Bewertungsobjekt als ein Reihenendhaus befindet sich auf dem Flurstück 107/75 (Otto-Hahn-Straße 1) innerhalb einer Häusergruppe aus drei Reihenhäusern in geschlossener und massiver Bauweise. Das Baujahr geht ca. auf 1983 zurück. Die Reihenhäuser verfügen jeweils über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Auf dem Flurstück 107/68 liegt ein Hof mit Garagen und PKW-Stellplätzen an dem ein Miteigentumsanteil besteht. Von den sieben Garagen bzw. acht PKW-Stellplätzen sind jeweils die Garage auf dem Flurstück 107/70 und der PKW-Stellplatz auf dem Flurstück 107/60 Gegenstand dieser Bewertung. An dem unbebauten Grundstück Flurstück 107/59 besteht ebenfalls ein Miteigentumsanteil. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ist auf dem Grundstück eine Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen.

Das Reihenendhaus ist von der Nordseite am Hauseingang über die Otto-Hahn-Straße zugänglich. Die Wohnräumlichkeiten verfügen gemäß den vorliegenden Grundrissen über 7 Zimmer, Küche, Dielen, 4 Bäder, Gäste-WC, 3 Balkone und eine Terrasse. Im Erdgeschoss existiert zusätzlich noch eine separate Einliegerwohnung. Die Wohnräumlichkeiten erstrecken sich vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen. Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen von den Eigentümern vollständig eigengenutzt. Ein Mietverhältnis existiert demnach nicht.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht insgesamt aus drei Räumen zuzüglich Heiz- und Hausanschlussraum sowie einem Duschbad.

Das Erdgeschoss setzt sich neben einem Wohn- und separaten Esszimmer aus einer Küche, Diele, Gäste-WC sowie einer Terrasse zusammen.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist über einen Flur am Hauseingang zu betreten. Die Räumlichkeiten verfügen über einen Wohn-/Schlafraum, Kochnische und ein Bad.

Das Obergeschoss hat drei Schlafzimmer, Galerie, zwei Bäder, Diele und Balkon.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, Diele, Bad und zwei Balkone.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 218 m².

Wohnfläche	Erdgeschoss		Dachgeschoss		Wohnfläche mit Dachschrägen	Dachgeschoss	
	Wohnen	30,99 m ²	Zimmer	15,27 m ²		Zimmer	14,36 m ²
	Essen	21,84 m ²	Zimmer	21,03 m ²		Zimmer	16,33 m ²
	Küche	11,88 m ²	Zimmer	11,03 m ²		Bad	3,65 m ²
	Eingang	2,44 m ²	Diele	7,07 m ²		Diele	4,27 m ²
	Gäste-WC	3,04 m ²	Bad	5,69 m ²		Balkon	1,35 m ²
	Einliegerwhg.	24,28 m ²	Bad	3,79 m ²		Balkon	1,13 m ²
	Terrasse	2,25 m ²	Galerie	15,26 m ²		-	-
	-	-	Balkon	0,99 m ²		-	-
	Summe:	96,72 m ²	Summe:	80,13 m ²		Summe:	41,09 m ²

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Der Heizungstyp und das Alter der Anlage sind unbekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden Regelungen der EnEV eingehalten und/oder übertroffen werden. Die angenommenen Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Die Räumlichkeiten waren dem äußerlichen Eindruck nach in einem bewohnten Zustand. Der Zustand der Garage ist ebenfalls unbekannt. Sie war genauso wie das Reihenendhaus beim Ortstermin nicht zugänglich. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass an den baulichen Anlagen keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

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

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

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende zweigeschossige Reihenendhaus zuzüglich Dach- und Untergeschoss wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1983 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über rd. 218 m² Wohnfläche. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage und ein offener PKW-Stellplatz. Es besteht jeweils ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück für einen Spielplatz bzw. an einem Hof mit Garagen und PKW-Stellplätzen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird weitläufig innerhalb des Stadtzentrums von einer gemischten Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb von Neu-Isenburg als durchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Neu-Isenburg auf 1.045 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen im Mittel von 65 bis 1.045 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 217,94 m² mit rd. 3.299 €/m² Wohnfläche innerhalb von Neu-Isenburg unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Reihenendhaus bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung wurden die Räumlichkeiten dem äußerlichen Eindruck nach von den Eigentümern eigengenutzt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Neu-Isenburg einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.802 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	weißer Rauputz
Geschosse:	2 Vollgeschosse zuzüglich Keller- und Dachgeschoss
Dach-/Eindeckung:	Holzkonstruktion mit Betondachsteinen
Treppen/Aufzüge:	Beton / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	unbekannt
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 24 cm Erd- und Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 24 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 und 17,5 cm
Decken:	Massivdecken
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: unbekannt Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	4 Dusch- und 1 Wannenbad zzgl. 1 Gäste-WC (laut Unterlagen)
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung
Warmwasser:	Durchlauferhitzer
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Vorgarten; Einfriedung Außenbereich; Garageneinfahrt gepflastert
Garage:	1 Einzelgarage in Fertigbauweise
bes. Bauteile:	1 Balkon

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. In dieser Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt vollständig eigengenutzt wird.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,1 %	1,3 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,4 %	1,8 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	5,9 %	5,6 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	63,6 %	62,7 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Den Analysten der Deutsche Bundesbank nach hat sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland leicht aufgehellt. Im ersten Quartal 2024 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) moderat gestiegen sein. Das Wachstum ist auf eine höhere Industrieproduktion und gestiegene Exporte zurückzuführen. Das milde Februar-Wetter führte zu einem starken Anstieg der Bauproduktion. Die Industrieproduktion bleibt hingegen in vielen Bereichen schwach. Ungünstige Wetterbedingungen könnten die Bauproduktion wieder sinken lassen.

Belastende Faktoren wie gestiegene Finanzierungskosten und wirtschaftspolitische Unsicherheiten dämpfen weiterhin die Investitionstätigkeit der Unternehmen. Die Nachfrage nach deutschen Industrieprodukten, sowohl im In- als auch im Ausland, bleibt schwach und rückläufig. Im Wohnungsbau hält der Negativtrend ebenfalls an. Private Haushalte sind trotz eines stabilen Arbeitsmarktes, steigender Löhne und sinkender Inflationsraten beim Konsum zurückhaltend. Die Einzelhandelsumsätze lagen im Januar und Februar unter dem Niveau des Vorquartals.

Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2024 ist ungewiss. Die Stimmung der Unternehmen hat sich gemäß der ifo Geschäftserwartungen zuletzt merklich verbessert. Sofern der positive Trend sich fortsetzt, könnte sich die Konjunktur stärker beleben als zuvor erwartet.

Die Industrieproduktion in Deutschland stieg im Februar leicht an. Eine durchgreifende Erholung ist jedoch noch nicht erkennbar. Saisonbereinigt legte die Industrieproduktion den zweiten Monat in Folge zu und lag im Durchschnitt der Monate Januar und Februar über dem vierten Quartal 2023. Der Anstieg war hauptsächlich auf die energieintensiven Industrien zurückzuführen. Die Produktion nahm im Januar und Februar deutlich zu. Das Niveau ist allerdings weiterhin niedriger als vor dem Ukrainekrieg. Die Produktion von Kraftfahrzeugen stieg ebenfalls im Februar. Weitere wichtige Branchen wie der Maschinenbau blieben hinter dem Vorquartalsdurchschnitt zurück.

Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen ist in Deutschland unverändert rückläufig. Neue Aufträge aus dem In- und Ausland lagen unter dem Vorquartalsdurchschnitt. Die Warenexporte waren im Durchschnitt von Januar und Februar robuster als erwartet und übertrafen den Vorquartalsdurchschnitt. Die Exporterwartungen verbesserten sich laut ifo Umfrage. Sie sind allerdings insgesamt negativ. Die Stimmung im verarbeitenden Gewerbe erholte sich im März spürbar. Inwieweit sich die positive Stimmung in eine nachhaltige Erholung der Industrieproduktion umwandelt, bleibt abzuwarten.

Das Baugewerbe profitierte im Februar von außergewöhnlich mildem Wetter. Dies hatte eine für die Jahreszeit ungewöhnlich starke Produktion zur Folge. Im Durchschnitt der Monate Januar und Februar lag die Bauproduktion deutlich über dem Niveau des vierten Quartals 2023. Der temporäre Anstieg wird sich angesichts des Wetters im März nicht wiederholen. Dies zeigt sich auch in der saisonbereinigten ifo Geräteausnutzung im Bauhauptgewerbe. Nach einem starken Anstieg im Februar sank sie im März auch wieder deutlich.

Die Nachfrage im Baugewerbe ist insgesamt schlecht. Eine nachhaltige Erholung deutet sich nicht an. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe verharrte im Januar nahe dem Tiefpunkt der letzten zwei Jahre. Der Wohnungsbau erreichte sogar einen neuen Tiefstand. Der Auftragsmangel im Bauhauptgewerbe steigt im März auf einen neuen Höchstwert seit Beginn der Schwächephase im Jahr 2022. Die Stimmung im Bauhauptgewerbe verbesserte sich zuletzt moderat. Die ifo Geschäftserwartungen sind allerdings im Vergleich zu anderen Branchen pessimistisch.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland bleibt trotz der wirtschaftlichen Schwächephase robust. Im Februar stieg die Beschäftigung saisonbereinigt um rund 16.000 Personen. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im Januar um 27.000 Personen zu. Die Beschäftigungsaussichten bleiben stabil. Frühindikatoren wie das ifo Beschäftigungsbarometer und das IAB-Barometer senden positive Signale. Die registrierte Arbeitslosigkeit stieg im März bei einer Quote von 5,9 % leicht um 5.000 Personen auf 2,72 Millionen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es 175.000 mehr Erwerbslose. Dies entspricht einem Anstieg von 30 Basispunkte.

Die Aussichten für die nächsten Monate haben sich leicht verbessert. Es wird nur mit einem moderaten Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Die Energiepreise sind zuletzt spürbar gestiegen. Die Rohölpreise der Sorte Brent erhöhten sich in den vergangenen Wochen auf 91 US-Dollar pro Fass. Ein Anstieg von etwa 9 % seit Februar 2024. Die Gründe dafür sind Spannungen im Nahen Osten, Förderkürzungen einiger OPEC-Staaten und eine Aufhellung der Nachfrageaussichten. Die europäischen Gaspreise stiegen auf 34 Euro pro Megawattstunde. Hier wirkten russische Angriffe auf ukrainische Gasspeicher, Ausfälle von Gasverarbeitungsanlagen in den USA und Norwegen sowie eine steigende Nachfrage nach Flüssiggas in Asien preistreibend.

Die Verbraucherpreise stiegen im März saisonbereinigt leicht an. Die Dienstleistungspreise erhöhten sich weiter überdurchschnittlich. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie blieben nahezu konstant. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg um 0,2 % gegenüber dem Vormonat. Die Inflationsrate sank von 2,7 % auf 2,3 %. Die Preise für Nahrungsmittel und Industriegüter sind im Jahresvergleich weniger stark gestiegen. Die Kerninflationsrate ohne Energie und Nahrungsmittel sank von 3,5 % auf 3,2 %. Das Niveau ist unverändert zu hoch.

Die Deutsche Bundesbank erwartet in den kommenden Monaten eine stark schwankende Inflationsrate. Im April wird sie voraussichtlich u.a. wegen des frühen Ostertermins sinken. Der Mai könnte die Inflationsrate auf etwa 3 % erhöhen. Das Deutschlandticket hatte das Preisniveau im Vorjahr gesenkt. Steigende Ölpreise und Lohnwachstum könnte die Dynamik verstärken.

4.2.2 Mietmarkt

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

Der Wohnungsmarkt in Neu-Isenburg gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Neu-Isenburg	Q2 2024	12,50 €/m ²	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q2 2024	11,06 €/m ²	Ø-Miete
Neu-Isenburg	Q2 2024	14,48 €/m ²	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q2 2024	12,24 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Neu-Isenburg	2024	8,50 - 19,25 €/m ²	Bestand Ø 12,29 €/m ²
Neu-Isenburg	2024	12,46 - 20,75 €/m ²	Neubau Ø 16,07 €/m ²
Engel & Völkers			
Neu-Isenburg	2024	14,46 €/m ²	Ø-Miete
Neu-Isenburg	2024	12,23 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Neu-Isenburg	2023	14,00 €/m ²	Ø-Miete
Neu-Isenburg	2023	14,40 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Neu-Isenburg	2024	11,23 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Neu-Isenburg	2024	12,63 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Neu-Isenburg	2024	14,70 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Neu-Isenburg	2016	9,61 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Neu-Isenburg	2016	12,65 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Neu-Isenburg	2016	11,48 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Neu-Isenburg	2016	k.A.	Ø-Miete Neubau EFH

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

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

Die Stadt Neu-Isenburg verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in Umkreis von 10 km um das Bewertungsobjekt bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Doppelhaushälfte Neu-Isenburg	Datum: 14.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 180 m ² Angebotspreis: 2.850 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,83 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 244 m ² Baujahr: 2021 Modernisierung: -
freist. Einfamilienhaus Neu-Isenburg	Datum: 14.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 197,27 m ² Angebotspreis: 2.250 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,41 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 890 m ² Baujahr: 1963 Modernisierung: - inkl. 2 Garagen
Reihenhaus Dreieich	Datum: 14.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 134 m ² Angebotspreis: 1.350 € p.M. Wohnflächenpreis: 10,07 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 212 m ² Baujahr: 1959 Modernisierung: 2024

4.2.3 Transaktionsmarkt

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr 1960 bis 2024, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Anzahl KV
Neu-Isenburg	970,00	272,00	1984	126,00	4.802,00	20

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	6.260,00 €	5.990,00 €	5.930,00 €	5.735,00 €
	gut	5.490,00 €	5.250,00 €	5.205,00 €	5.010,00 €
	mittel	4.970,00 €	4.745,00 €	4.725,00 €	4.555,00 €
	einfach	4.750,00 €	4.545,00 €	4.510,00 €	4.335,00 €
Anmerkung: Die Preise je m ² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Geschossflächenzahl: 0,6 Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 14.07.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Neu-Isenburg bzw. im Landkreis Offenbach auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q2 2020	Q2 2024	+/- %
Neu-Isenburg	4.292,00 €	4.762,00 €	10,95%
Landkreis Offenbach	3.619,00 €	3.985,00 €	10,11%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich innerhalb eines Radius von 5 km um das Bewertungsobjekt nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Reihenendhaus Neu-Isenburg	Datum: 14.07.2024 Zimmer: 6 Wohnfläche: 154,22 m ² Angebotspreis: 699.900 € Wohnflächenpreis: 4.538 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 360 m ² Baujahr: 1969 Modernisierung: - inkl. 2 Garagen
Reihenhaus Dreieich	Datum: 14.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 153,17 m ² Angebotspreis: 629.000 € Wohnflächenpreis: 4.107 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 183 m ² Baujahr: 1977 Modernisierung: - inkl. 1 Carport
Reihenendhaus Neu-Isenburg	Datum: 14.07.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 179,51 m ² Angebotspreis: 795.000 € Wohnflächenpreis: 4.429 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 352 m ² Baujahr: 1966 Modernisierung: -

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

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

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht April 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 30.04.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien April 2023; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 13.07.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 13.07.2024; Immobilienscout24.de Datenabruf am 13.07.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 13.07.2024; Homeday.de Datenabruf am 13.07.2024; Immoportal.de Datenabruf am 13.07.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, vorläufiger Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 13.07.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV bzw. der Ertragswert gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Sach- und Ertragswert jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.100 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Neu-Isenburg
Gemarkung:	Neu-Isenburg
Zone:	7480001
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	1.100 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung Flurstück 107/75

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

183 m ²	x	1.100 €/m ²	=	201.300 €
Rundungsbetrag			(-0,15 %)	-300 €
Bodenwert			rund	201.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 107/59

An dem Flurstück 107/59 besteht ein Miteigentumsanteil von 1/6. Gemäß dem Bebauungsplan und dem Grundbuch sieht das Grundstück eine Nutzung als Kinderspielplatz vor. Aus diesem Grund erfolgt als angepasster Wertansatz an der Kinderspielplatzfläche 10 % vom Bodenrichtwert für Wohnbaufläche.

187,00 m ²	x	1.100 €/m ²	=	205.700 €
1/6 (einsechstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	34.283 €
Fläche für Kinderspielplatz Wertansatz 10 %			=	3.428 €
Rundungsbetrag			(-0,21 %)	-428 €
Bodenwert			rund	3.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 107/68

An dem Flurstück 107/68 besteht ein Miteigentumsanteil von 2/15. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Hof, der als Zufahrtsfläche in die Garagen und zu den PKW-Stellplätzen dient. Aus diesem Grund erfolgt als angepasster Wertansatz an der Zufahrtsfläche 10 % vom Bodenrichtwert für Wohnbaufläche.

133,00 m ²	x	1.100 €/m ²	=	146.300 €
2/15 (zweifünftel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	19.507 €
Fläche für Garagenzufahrt Wertansatz 10 %			=	1.951 €
Rundungsbetrag			(0,03 %)	49 €
Bodenwert			rund	2.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 107/70

Das Flurstück 107/70 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Aus diesem Grund erfolgt als angepasster Wertansatz an der Garage 10 % vom Bodenrichtwert für Wohnbaufläche.

17,00 m ²	x	1.100 €/m ²	=	18.700 €
Fläche für Garage Wertansatz 10 %			=	1.870 €
Rundungsbetrag			(0,70 %)	130 €
Bodenwert			rund	2.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 107/60

Das Flurstück 107/60 dient als PKW-Stellplatz. Aus diesem Grund erfolgt als angepasster Wertansatz 10 % vom Bodenrichtwert für Wohnbaufläche.

15,00 m ²	x	1.100 €/m ²	=	16.500 €
Fläche für PKW-Stellplatz Wertansatz 10 %			=	1.650 €
Rundungsbetrag			(2,12 %)	350 €
Bodenwert			rund	2.000 €

Bodenwert Gesamtobjekt

Bodenwertermittlung Flurstück 107/75	201.000,00 €
Bodenwertermittlung Flurstück 107/59	3.000,00 €
Bodenwertermittlung Flurstück 107/68	2.000,00 €
Bodenwertermittlung Flurstück 107/70	2.000,00 €
Bodenwertermittlung Flurstück 107/60	2.000,00 €
Bodenwert Gesamtobjekt	210.000,00 €

5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Kreis Offenbach	Neu-Isenburg
Jahrgang:	2022 bis 2024	14.05.2024
Gebäudetypen:	Reihenendhaus, Reihenhaus	Reihenendhaus
Baujahr:	1955 bis 2010	ca. 1983
Mietfläche:	100 bis 250 m ²	217,94 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	183,00 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	vermietet / unvermietet	vermietet / unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Rosenstraße, Neu-Isenburg	445.000 €	1965	145 m ²	119 m ²	3.739 €/m ²
2	Blumenstraße, Neu-Isenburg	485.000 €	1966	261 m ²	116 m ²	4.181 €/m ²
3	Friedhofstraße, Neu-Isenburg	569.500 €	1986	180 m ²	120 m ²	4.746 €/m ²
4	Buchenbusch, Neu-Isenburg	615.000 €	1966	365 m ²	118 m ²	5.212 €/m ²
5	Friedhofstraße, Neu-Isenburg	700.000 €	1985	154 m ²	125 m ²	5.600 €/m ²
6	Nelkenstraße, Neu-Isenburg	350.000 €	1964	181 m ²	116 m ²	3.017 €/m ²
7	Rosenstraße, Neu-Isenburg	467.500 €	1966	215 m ²	120 m ²	3.896 €/m ²
8	Röntgenstraße, Neu-Isenburg	697.000 €	1984	266 m ²	225 m ²	3.098 €/m ²
9	Gartenstraße, Neu-Isenburg	496.000 €	1976	226 m ²	125 m ²	3.968 €/m ²
10	Rosenstraße, Neu-Isenburg	420.000 €	1966	161 m ²	101 m ²	4.158 €/m ²
	Minimum	350.000 €	1964	145 m ²	101 m ²	3.017 €/m ²
	Maximum	700.000 €	1986	365 m ²	225 m ²	5.600 €/m ²
	Spannweite	350.000 €	22	220 m ²	124 m ²	2.583 €/m ²
	Durchschnitt	524.500 €	1972	215 m ²	129 m ²	4.162 €/m ²
	Median	490.500 €	1966	198 m ²	120 m ²	4.063 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

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

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis zum 1. Quartal 2024 wider.

Eigenheime (Stand 05/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Rosenstraße, Neu-Isenburg	3.739 €/m ²	13.06.22 0,93	1.300 €/m ² 0,90	RH + W 1,00	3.130 €/m ²
2	Blumenstraße, Neu-Isenburg	4.181 €/m ²	22.12.22 0,94	1.300 €/m ² 0,90	RH + W 1,00	3.537 €/m ²
3	Friedhofstraße, Neu-Isenburg	4.746 €/m ²	13.04.22 0,93	950 €/m ² 1,10	RH + W 1,00	4.855 €/m ²
4	Buchenbusch, Neu-Isenburg	5.212 €/m ²	07.09.22 0,93	1.250 €/m ² 0,90	W 0,90	3.926 €/m ²
5	Friedhofstraße, Neu-Isenburg	5.600 €/m ²	28.04.22 0,93	1.300 €/m ² 0,90	RH + W 1,00	4.687 €/m ²
6	Nelkenstraße, Neu-Isenburg	3.017 €/m ²	13.07.23 0,98	950 €/m ² 1,10	RH + W 1,00	3.252 €/m ²
7	Rosenstraße, Neu-Isenburg	3.896 €/m ²	28.09.23 0,98	1.300 €/m ² 0,90	W 0,90	3.093 €/m ²
8	Röntgenstraße, Neu-Isenburg	3.098 €/m ²	20.11.23 1,00	1.100 €/m ² 1,00	RH 1,10	3.408 €/m ²
9	Gartenstraße, Neu-Isenburg	3.968 €/m ²	06.06.23 0,97	1.300 €/m ² 0,90	W 0,90	3.118 €/m ²
10	Rosenstraße, Neu-Isenburg	4.158 €/m ²	31.07.23 0,98	1.300 €/m ² 0,90	RH + W 1,00	3.667 €/m ²
	Minimum	3.017 €/m ²				3.093 €/m ²
	Maximum	5.600 €/m ²				4.855 €/m ²
	Spannweite	2.583 €				1.762 €/m ²
	Median	4.063 €/m ²				3.473 €/m ²
	Standardabweichung	833 €				641 €/m ²
	Standardabweichung	20,01%				17,47%
	Durchschnitt	4.162 €/m ²				3.667 €/m ²
	unterer Wert	3.329 €				3.026 €/m ²
	oberer Wert	4.995 €				4.308 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

RH = Vergleichsobjekt ist ein Reihenhause (kein Reihenendhaus wie das Bewertungsobjekt)

Vergleichswert des Grundstücks (Gesamtobjekt)

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.667 €/m² zwischen 3.093 €/m² bis 4.855 €/m².

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

angepasster Mittelwert		3.667,00 €/m ²
x rd. 217,94 m ² Mietfläche		799.185,98 €
	rd.	<u>799.000,00 €</u>
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-80.000,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks (Gesamtobjekt)		<u>719.000,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks (Gesamtobjekt)	rd.	<u><u>719.000,00 €</u></u>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		3.666 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		3.299 €/m ²

Aufteilung des Vergleichswerts des Gesamtobjekts nach Flurstücken

Gemäß Beauftragung sind die Werte der einzelnen Flurstücke darzustellen. Der ermittelte Vergleichswert für das Gesamtobjekt wird deshalb wie folgt aufgeteilt:

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/60

Auf dem Flurstück 107/60 befindet sich einzig ein oberirdischer PKW-Stellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze im Freien Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Garagen im Erstverkauf bzw. im Wiederverkauf jeweils 5.000 € erzielt.

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/60 rd. 5.000,00 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/70

Das Flurstück 107/70 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen Vergleichswerte abgeleitet.

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

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/70 rd. 10.000,00 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/59

An dem Flurstück 107/59 besteht ein Miteigentumsanteil von 1/6. Gemäß dem Bebauungsplan und dem Grundbuch sieht das Grundstück eine Nutzung als Kinderspielplatz vor. Der Vergleichswert des Flurstücks 107/59 entspricht dem ermittelten Bodenwert.

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/59 rd. 3.000,00 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/68

An dem Flurstück 107/68 besteht ein Miteigentumsanteil von 2/15. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Hof, der als Zufahrtsfläche in die Garagen und zu den PKW-Stellplätzen dient. Der Vergleichswert des Flurstücks 107/68 entspricht dem ermittelten Bodenwert.

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/68 rd. 2.000,00 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/75

Das Flurstück 107/75 ist mit dem Reihenendhaus bebaut. Der Vergleichswert bemisst sich aus der Differenz des Vergleichswerts für das Gesamtobjekt und den Werten der einzelnen zu bewertenden Flurstücken.

Vergleichswert des Grundstücks (Gesamtobjekt)	719.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/60	-5.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/70	-10.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/59	-3.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/68	<u>-2.000,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/75	699.000,00 €

Vergleichswert des Grundstücks Flurstück 107/75 rd. 699.000,00 €

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Doppel- und Reihenendhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 615 bis 1.180 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.

Für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 245 bis 780 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 12 %.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 14 gewählt:

Garagen

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
 Typ: 14.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			
Konstruktion	1,00			
Dach	1,00			
Fenster und Außentüren	1,00			
Fußböden	1,00			
Sonstige technische Ausstattung	1,00			
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	245	485	780	

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	245			245 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	offene Konstruktion

Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile

Dach	
Standardstufe 3	Flachdach, Folienabdichtung

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	einfache Metallgitter

Fußböden	
Standardstufe 3	Beton

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Reihenendhaus mit 769 €/m² BGF und die Garage mit 245 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 7 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q2 2024, Wohngebäude:					129,4
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:					70,8
129,4	/	70,8	x	100	=
					182,8

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 2. Quartal 2024 beträgt somit 182,8 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
REH	399 m ²	769 €/m ²	182,8	19,00%	560.887,07 €
Garage	17 m ²	245 €/m ²	182,8	12,00%	7.613,62 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					568.500,69 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 568.500,69 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Reihenendhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 399 m²) rd. 1.404 €/m² bzw. die Garage mit einer Bruttogrundfläche (rd. 17 m²) rd. 436 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt. Bei Einzelgaragen beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 60 Jahre.

Baujahr ca.:	1983		Modernisierung:	unbekannt
			REH	Garage
Fiktives Baujahr aufgrund von erforderlichen Modernisierungen:			1983	1983
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:			70 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:			29 Jahre	19 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:			41 Jahre	41 Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		560.887,07 €
zzgl. Balkon		5.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>565.887,07 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>566.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 59,00 %.

Neuherstellungskosten Reihenendhaus		566.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	59,00 %	<u>-333.940,00 €</u>
		232.060,00 €

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer der Garage und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 68,00 %.

Neuherstellungskosten Garage		7.613,62 €
Alterswertminderung (linear):	68,00 %	<u>-5.177,26 €</u>
		2.436,36 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten Reihenendhaus		232.060,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garagen		<u>2.436,36 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		234.496,36 €
Rundungsbetrag		<u>-496,36 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>234.000,00 €</u></u>

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 7,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	7,00 %	16.380,00 €
Rundungsbetrag		<u>-380,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>16.000,00 €</u></u>

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		234.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>16.000,00 €</u>
		250.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>250.000,00 €</u></u>

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	210.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	250.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 460.000,00 €

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 500.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,23. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,15.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,70 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Einbeziehung eines Sicherheitsabschlags mit rd. 3.221 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 4.220 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	460.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,70	322.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Sonderwerte	782.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-80.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	702.000,00 €
Rundungsbetrag (0,00 %)	0 €
Sachwert des Grundstücks	rd. 702.000,00 €
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.588 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.221 €/m ²

Aufteilung des Sachwerts des Gesamtobjekts nach Flurstücken

Gemäß Beauftragung sind die Werte der einzelnen Flurstücke darzustellen. Der ermittelte Sachwert für das Gesamtobjekt wird deshalb wie folgt aufgeteilt:

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/60

Auf dem Flurstück 107/60 befindet sich einzig ein oberirdischer PKW-Stellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze im Freien Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Garagen im Erstverkauf bzw. im Wiederverkauf jeweils 5.000 € erzielt.

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 € als marktüblicher Sachwertanteil am Gesamtobjekt angesehen.

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/60 rd. 5.000,00 €

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/70

Das Flurstück 107/70 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen Vergleichswerte abgeleitet.

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

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz von 10.000 € als marktüblicher Sachwertanteil am Gesamtobjekt angesehen.

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/70 rd. 10.000,00 €

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/59

An dem Flurstück 107/59 besteht ein Miteigentumsanteil von 1/6. Gemäß dem Bebauungsplan und dem Grundbuch sieht das Grundstück eine Nutzung als Kinderspielplatz vor. Der Sachwertanteil des Flurstücks 107/59 am Gesamtobjekt entspricht dem ermittelten Bodenwert.

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/59 rd. 3.000,00 €

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/68

An dem Flurstück 107/68 besteht ein Miteigentumsanteil von 2/15. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Hof, der als Zufahrtsfläche in die Garagen und zu den PKW-Stellplätzen dient. Der Sachwertanteil des Flurstücks 107/68 am Gesamtobjekt entspricht dem ermittelten Bodenwert.

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/68 rd. 2.000,00 €

Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/75

Das Flurstück 107/75 ist mit dem Reihenendhaus bebaut. Der Sachwert bemisst sich aus der Differenz des Sachwerts für das Gesamtobjekt und den Werten der einzelnen zu bewertenden Flurstücken.

Aufteilung des Sachwerts des Gesamtobjekts nach Flurstücken	702.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/60	-5.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/70	-10.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/59	-3.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/68	-2.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/75	682.000,00 €
Sachwert des Grundstücks Flurstück 107/75	rd. <u><u>682.000,00 €</u></u>

5.5 Ertragswertermittlung

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

5.5.1 Marktüblicher Mietansatz

Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Den gewonnenen Eindrücken nach wird das Bewertungsobjekt von den Eigentümern eigengenutzt.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 12,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei der Garage wird 40,00 € bzw. der Außenstellplatz 20,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 32.103 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.5.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 351 €/WE, 46 €/Garage bzw. 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart werden die Instandhaltungskosten mit 13,80 €/m² Mietfläche in Ansatz gebracht.

Wohnen	13,80 €/m ²
Außen-STP	104,00 €/STP
Garage	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 3.215,57 € bzw. 10,02 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 642,06 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen ist auch nichts Gegenteiliges zu entnehmen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 4.300,63 € bzw. 13,40 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 19,73 €/m² p.a. bzw. 1,64 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.5.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Garage in guter Wohnlage der Stadt Neu-Isenburg nahe der Bankenmetropole Frankfurt am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 800 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,8 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert ohne Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 24,48 (rd. 3.606 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 28,6 (4.030 €/m² Mietfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 23,4 bis 33,8. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.5.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **32.103,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	351 €/WE	=	351,00 €
Außen-STP	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					443,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m ²	x	217,94 m ²	=	3.007,57 €
Außen-STP	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					3.215,57 €

Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	642,06 €
				642,06 €

Betriebskosten

Vollumlage		=	0,00 €
			0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (13,40 % v. JRoE) **-4.300,63 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **27.802,37 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,50 % von 210.000,00 € = **-3.150,00 €**

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **24.652,37 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 29 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 1,50 %
 Barwertfaktor: 23,38

Ertragswert der baulichen Anlagen

24.652,37 € x 23,38 = **576.372,41 €**

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 576.372,41 €

Bodenwert des Volleigentums 210.000,00 €

786.372,41 €

Rundungsbetrag (-0,05 %) -372,41 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **786.000,00 €**

Sonderwerte **-80.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **706.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 24,48 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.606 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 21,99 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 3.239 €/m²

Aufteilung des Ertragswerts des Gesamtobjekts nach Flurstücken

Gemäß Beauftragung sind die Werte der einzelnen Flurstücke darzustellen. Der ermittelte Ertragswert für das Gesamtobjekt wird deshalb wie folgt aufgeteilt:

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/60

Auf dem Flurstück 107/60 befindet sich einzig ein oberirdischer PKW-Stellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze im Freien Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Garagen im Erstverkauf bzw. im Wiederverkauf jeweils 5.000 € erzielt.

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 € als marktüblicher Ertragswertanteil am Gesamtobjekt angesehen.

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/60 rd. 5.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/70

Das Flurstück 107/70 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im vorläufigen Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen Vergleichswerte abgeleitet.

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

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz von 10.000 € als marktüblicher Ertragswertanteil am Gesamtobjekt angesehen.

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/70 rd. 10.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/59

An dem Flurstück 107/59 besteht ein Miteigentumsanteil von 1/6. Gemäß dem Bebauungsplan und dem Grundbuch sieht das Grundstück eine Nutzung als Kinderspielplatz vor. Der Ertragswertanteil des Flurstücks 107/59 am Gesamtobjekt entspricht dem ermittelten Bodenwert.

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/59 rd. 3.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/68

An dem Flurstück 107/68 besteht ein Miteigentumsanteil von 2/15. Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Hof, der als Zufahrtsfläche in die Garagen und zu den PKW-Stellplätzen dient. Der Ertragswertanteil des Flurstücks 107/68 am Gesamtobjekt entspricht dem ermittelten Bodenwert.

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/68 rd. 2.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/75

Das Flurstück 107/75 ist mit dem Reihenendhaus bebaut. Der Ertragswert bemisst sich aus der Differenz des Ertragswerts für das Gesamtobjekt und den Werten der einzelnen zu bewertenden Flurstücken.

Aufteilung des Ertragswerts des Gesamtobjekts nach Flurstücken	706.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/60	-5.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/70	-10.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/59	-3.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/68	-2.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/75 686.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks Flurstück 107/75 rd. 686.000,00 €

6. **Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

- **Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung**

Aufgrund der fehlenden Besichtigung des Bewertungsobjekts wird im Ertrags-, Vergleichs- und Sachwertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 799.000,00 €

Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert -79.900,00 €

Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert rd. -80.000,00 €

Sonderwert gesamt rd. -80.000,00 €

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert Gesamtobjekt

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Reihenendhäuser vorwiegend zur Eigennutzung käuflich erworben. Da sie eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen bildet für die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Sach- und Ertragswert stützen jeweils den Verkehrswert.

Vergleichswert	719.000,00 €
Sachwert	702.000,00 €
Ertragswert	706.000,00 €

Verkehrswert per 14. Mai 2024

719.000,00 €

Verkehrswert in Worten: **siebenhundertneunzehntausend Euro**

7.1 Verkehrswert Flurstück 107/75

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Verkehrswert	699.000,00 €
--------------	--------------

Verkehrswert per 14. Mai 2024

699.000,00 €

Verkehrswert in Worten: **sechshundertneunundneunzigtausend Euro**

7.2 Verkehrswert Flurstück 107/59

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Verkehrswert	3.000,00 €
--------------	------------

Verkehrswert per 14. Mai 2024

3.000,00 €

Verkehrswert in Worten: **dreitausend Euro**

7.3 Verkehrswert Flurstück 107/60

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Verkehrswert	5.000,00 €
--------------	------------

Verkehrswert per 14. Mai 2024

5.000,00 €

Verkehrswert in Worten: **fünftausend Euro**

7.4 Verkehrswert Flurstück 107/70

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Verkehrswert 10.000,00 €

Verkehrswert per 14. Mai 2024

10.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zehntausend Euro

7.5 Verkehrswert Flurstück 107/68

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Verkehrswert 2.000,00 €

Verkehrswert per 14. Mai 2024

2.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweitausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,47 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,87 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	22,40 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	3.299 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.299 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 102
Sachwert/Wohnfläche	3.221 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 98
Ertragswert/Wohnfläche	3.239 €/m ²
Bodenwertanteil	27,96 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,08 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,54 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	24,89 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	3.666 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.666 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 102
Sachwert/Wohnfläche	3.588 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 99
Ertragswert/Wohnfläche	3.606 €/m ²
Bodenwertanteil	25,57 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - zentrale Mikrolage innerhalb der Stadt Neu-Isenburg - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Neu-Isenburg - hohes Immobilienpreisniveau in Neu-Isenburg - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Innenbesichtigung - Zustand der Innenräume unbekannt - negative Bevölkerungsprognose - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gesteigener Baukosten - Mietsteigerungspotential 	<ul style="list-style-type: none"> - gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - Marktumschwung sinkende Kaufpreise für Wohnimmobilien

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung von den Eigentümern eigengenutzt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Einer Miteigentümerin ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

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

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	1,50 %
Zinssatz Underrent	1,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

I.d. Nr.	Nutzflächen	Mieter	Lage	Nutzung	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>(in Anlehnung an die Angaben der Auftragsbeim)</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
							€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich						
1	Egt.	Wohnen	UG-DG		217,94	V	12,00	144,00	12,00	144,00	144,00	31.383,36	0,00					0,00
2	Egt.	Garage	EG		1	V	40,00	480,00	40,00	480,00	480,00	480,00	0,00					0,00
3	Egt.	Stellplatz	EG		1	V	20,00	240,00	20,00	240,00	240,00	240,00	0,00					0,00

* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsfrist berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	217,94 0,00 0,00	100,0 % 0,0 % 0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	31.383,36 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	31.383,36 0,00 0,00	Gesamtvertragsp.a.	31.383,36
	Gesamt	217,94		Gesamtvertragsp.a.	31.383,36	Gesamtvertragsp.a.	31.383,36		

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	2 0 0	100,0 % 0,0 % 0,0 %	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	720,00 0,00 0,00	vermietet p.a. inklusive p.a. Leerstand p.a.	720,00 0,00 0,00	Gesamtvertragsp.a.	720,00
	Gesamt	2		Gesamtvertragsp.a.	720,00	Gesamtvertragsp.a.	720,00		

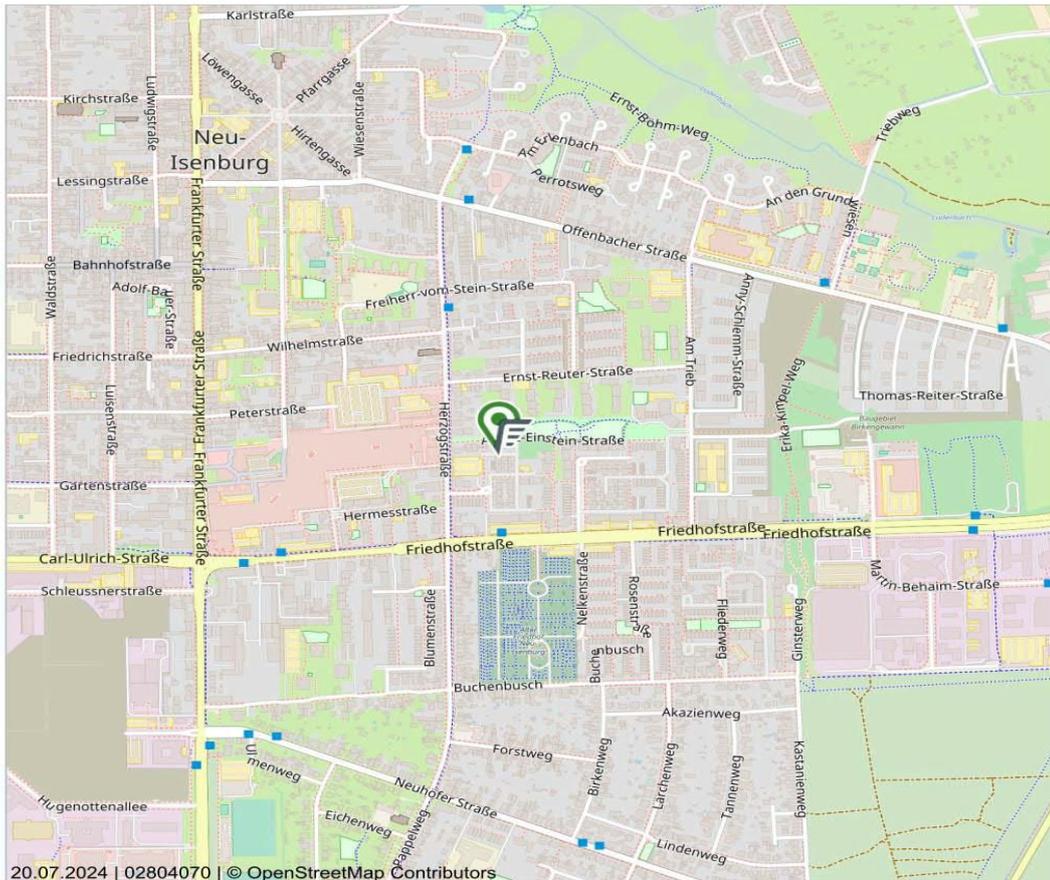
Gesamt	Gesamtvertragsp.a.	32.103,36
	Gesamtvertragsp.a.	32.103,36

Barwert der Mehrmieteentnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteentnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzenträge:	0,00

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63263 Neu-Isenburg, Otto-Hahn-Str. 1



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



0

1.000 m

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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02804070 vom 20.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63263 Neu-Isenburg, Otto-Hahn-Str. 1



Orthophoto (Geo-Port) vom 14.05.2024
Kartenmaßstab: 1:10000



Wichtiger Hinweis: Dieses Luftbild ist eine georeferenzierte Aufnahme der Luftaufnahme der Bundesagentur für Raumordnung und Bauleitplanung (BfL) vom 14.05.2024. Es ist eine georeferenzierte Aufnahme der Luftaufnahme der Bundesagentur für Raumordnung und Bauleitplanung (BfL) vom 14.05.2024. Es ist eine georeferenzierte Aufnahme der Luftaufnahme der Bundesagentur für Raumordnung und Bauleitplanung (BfL) vom 14.05.2024.

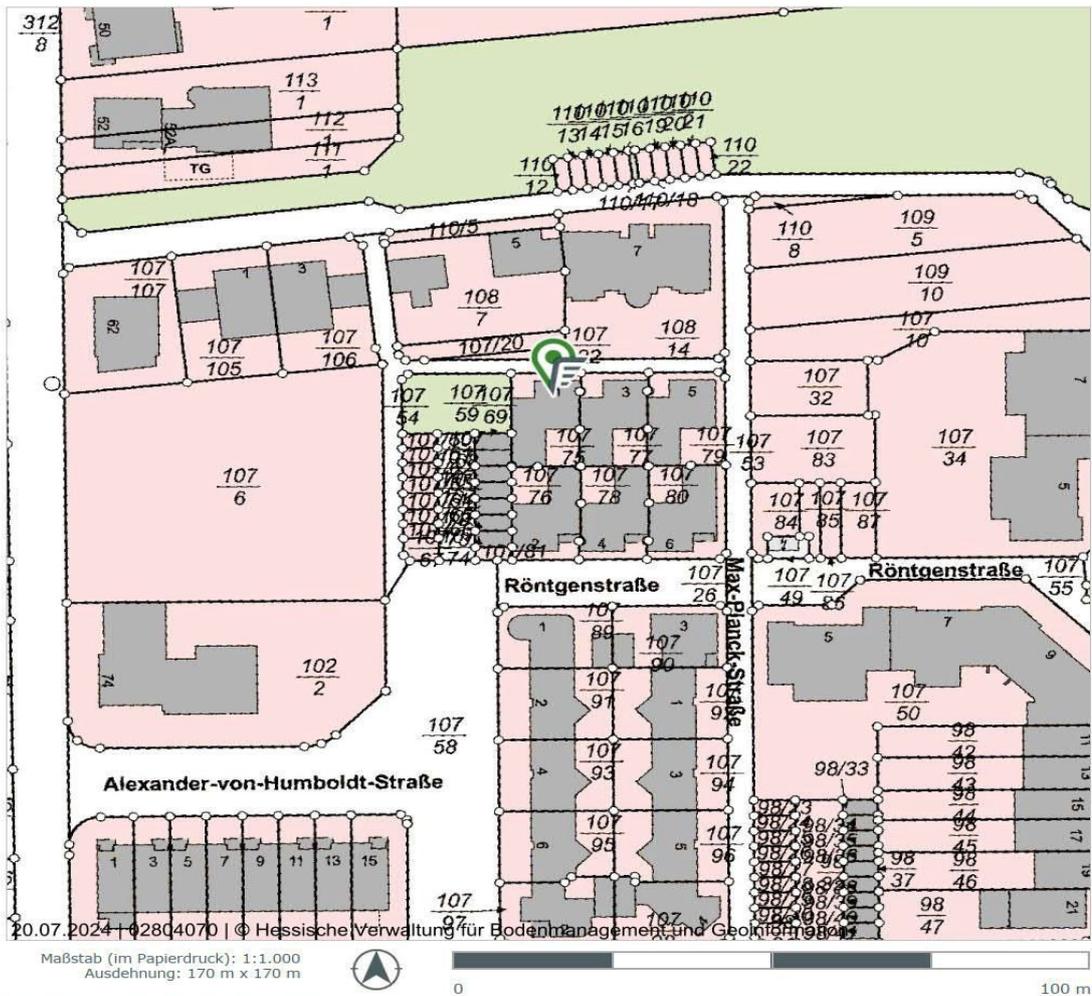


© Geoport 2024. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Luftbild ist eine georeferenzierte Aufnahme der Luftaufnahme der Bundesagentur für Raumordnung und Bauleitplanung (BfL) vom 14.05.2024. Es ist eine georeferenzierte Aufnahme der Luftaufnahme der Bundesagentur für Raumordnung und Bauleitplanung (BfL) vom 14.05.2024.

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63263 Neu-Isenburg, Otto-Hahn-Str. 1

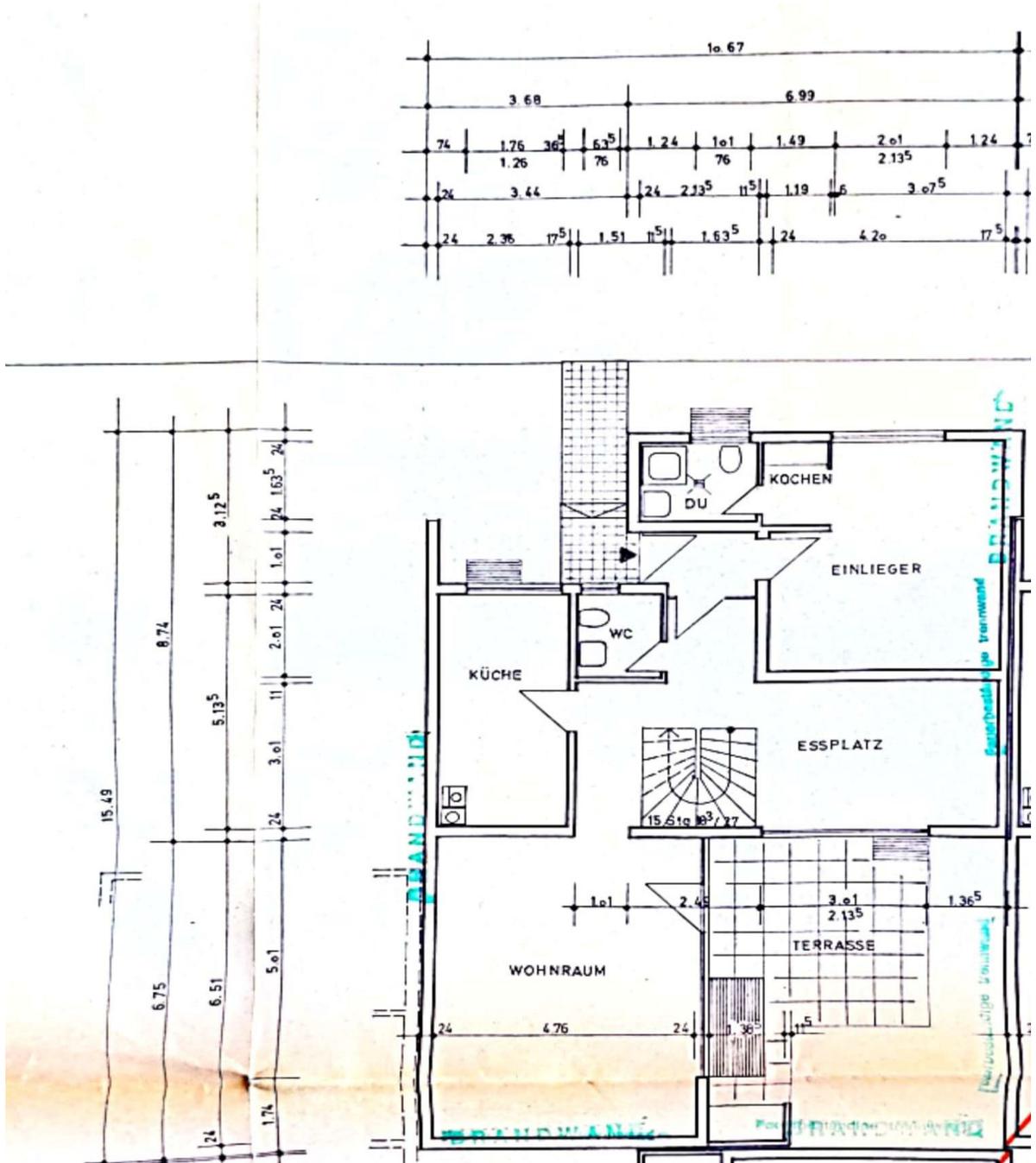


20.07.2024 | 02804070 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

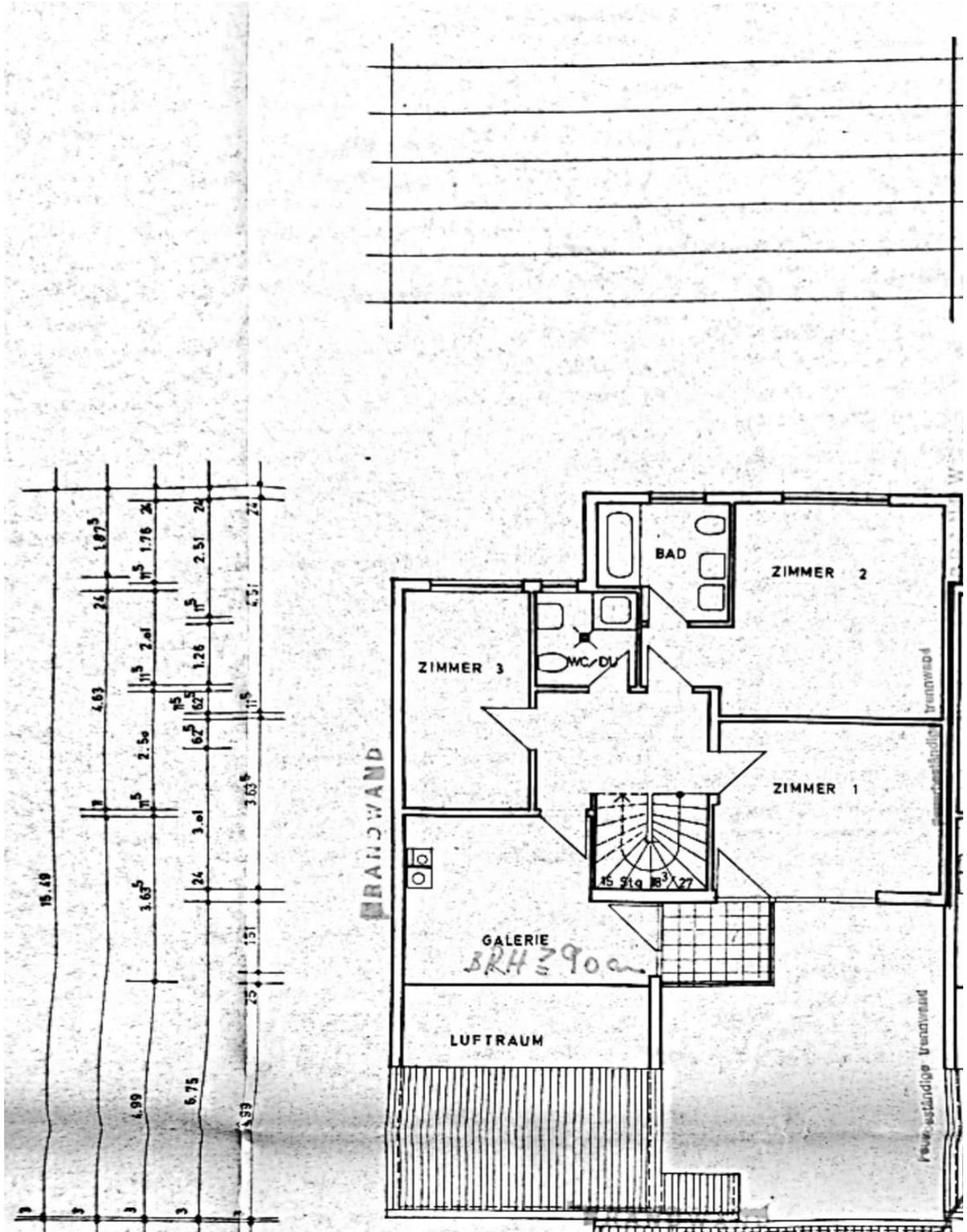
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab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

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

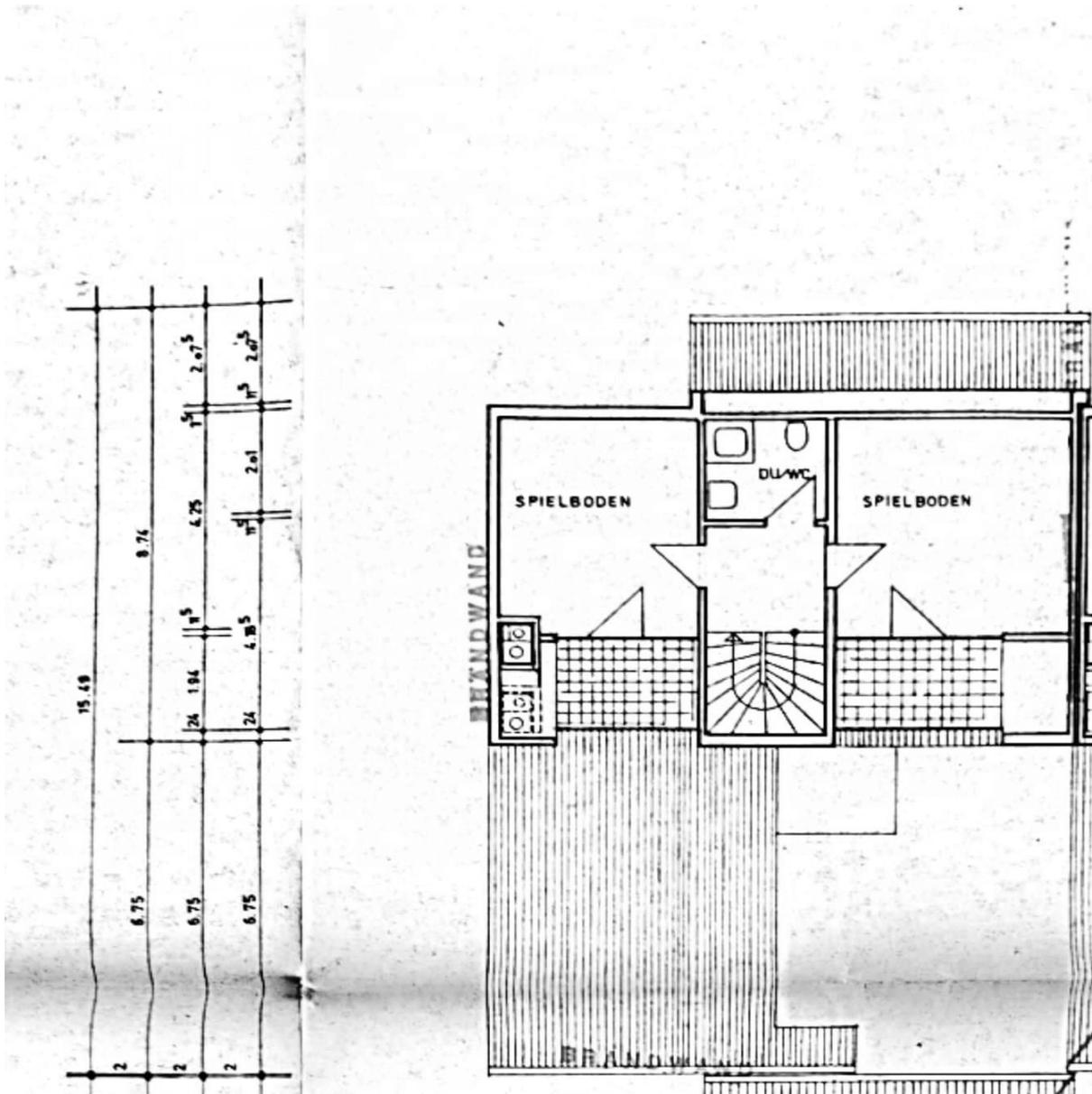
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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