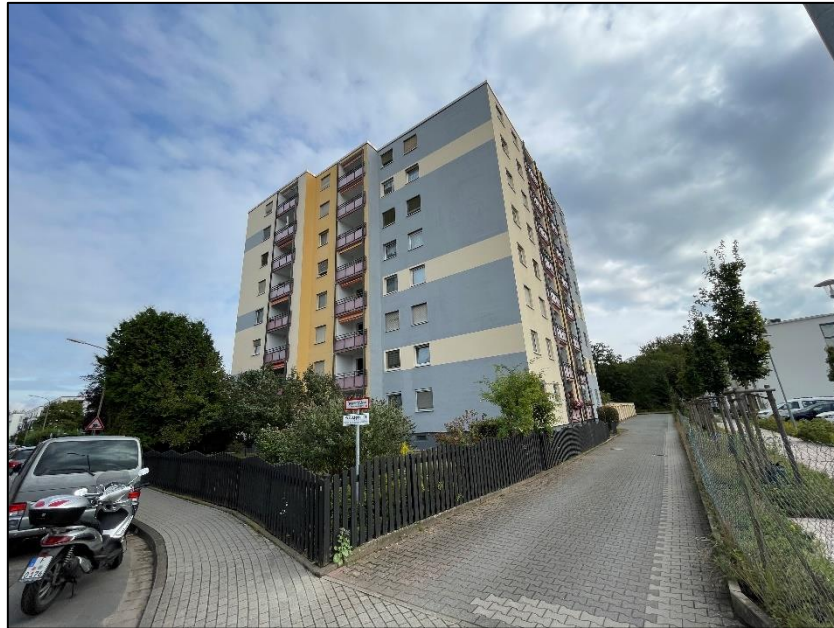




Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift:	Maintal 63477 Eichenheege 10
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 6.4
Aktenzeichen:	42 K 20/24
Verkehrswert (unbelastet):	205.000 €
Lasten Abt. II:	99.000 € (Wohnungsrecht)
Verkehrswert (belastet):	106.000 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungstichtag:	13.09.2024
Qualitätsstichtag:	13.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.09.2024
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Es wird in 4-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Teilungserklärung	11
3.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	13
4.3 Beurteilung Wohnlage	14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	15
5.1 Grundstücksmerkmale	15
5.2 Altlasten	15
5.3 Immissionen	15
5.4 Hochwasserrisiko	15
5.5 Außenanlagen	16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	17



6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	18
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	19
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	19
7.2	Baubeschreibung Gebäude	19
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	21
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	22
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	24
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	25
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	27
12.	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	28
12.1	Erläuterungen zum Vergleichswert	28
12.2	Begründung des Ansatzes	29
13.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	32
13.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	32
13.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	32
13.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	33
14.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34
15.	LITERATURVERZEICHNIS	35
15.1	Literatur	35
15.2	Rechtsgrundlagen	35
15.3	Sonstiges	35
16.	ANLAGEN	36
	Anhang I – Fotodokumentation	37
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	39
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	40
	Anhang IV – Grundrisse, Schnitt	41
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	46
	Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	48



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Eigentumswohnung Nr. 6.4 und Kellerraum K 30
Eichenheege 10 in 63477 Maintal

Interne Gutachtennummer - AGH-034-2024-63477-2

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

25.06.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 20/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

Anwesende: RA als Vertreter der Gläubigerpartei
Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von außen und innen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich. Des Weiteren waren der Hausflur und das Kellergeschoss zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungstichtag

13.09.2024

1.8 Qualitätsstichtag

13.09.2024



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküche) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	25.06.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	24.05.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	15.05.2024
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 20/24	25.06.2024
Grundbuchauszug	25.06.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft, Regierungspräsidium Darmstadt	05.09.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadtplanungsamt Maintal	27.08.2024
Auskunft aus den Grundakten, UR-Nr. 491/06	12.09.2006
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	20.11.2024
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abwasserbeiträge nach KAG, Stadt Maintal	30.08.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen	29.11.2024
Bauakteneinsicht – eingesehen am:	13.09.2024
Bauschein Nr. 1113/64 – Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 48 Wohnungen und Grundstücksentwässerung	06.08.1964
Bauschein Nr. 499/65 – 48 Wohnungen sowie Grundstücksentwässerung nach dem Gesamtentwässerungsplan im Bauschein-Nr. 1113/64	03.04.1965
Bauschein Nr. 1451/65 – Neubau von 60 Stück Garagen in Fertigbauweise für PKW und 51 Abstellplätze	16.08.1965
Bauschein 1589/67 – Nutzungsänderung einer 2-Zimmerwohnung zu einer Trinkhalle	19.09.1967
Ölunfall in Maintal-Dörnigheim, Eichenheege 10	11.10.1985
Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigung	06.02.1986 11.03.1986
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024



Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	21.11.2024
Paket Unwetterisiko, geoport	21.11.2024
Unterlagen der Hausverwaltung übermittelt am:	03.12.2024
• Aufteilungsplan Kellergeschoss	1965
• Grundriss Kellergeschoss	10.07.1963
• Grundriss Erdgeschoss	Dezember 1963
• Grundriss Normalgeschoss	Dezember 1963
• Flächenberechnung 2-, 3-, 4-Zimmer Wohnungen	k.A.
• Lageplan Garagen	August 1966
• Nutzungsregelung Garagen/Stellplätze	29.10.1973
• Schnitt	10.12.1963
• Teilungserklärung	29.11.1971
• Wirtschaftsplan 2024	26.06.2023
Unterlagen der Gläubigerpartei übermittelt am:	26.08.2024
• Bewilligung und Antrag auf Eintragung einer Nutzungsregelung	29.10.1973
• Grundriss Erdgeschoss	Dezember 1963
• Grundriss Kellergeschoss	10.07.1963
• Grundriss Normalgeschoss	Dezember 1963
• Lageplan Garagen	August 1966
• Protokoll der Eigentümerversammlung 2021	07.07.2021
• Protokoll der Eigentümerversammlung 2022	30.06.2022
• Protokoll der Eigentümerversammlung 2023	16.10.2023
• Schnitt	10.12.1963
• Teilungserklärung	29.11.1971
vdp Research GmbH, PLZ 63477	21.11.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	13.09.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	13.09.2024



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den Miteigentumsanteil Nr. 6.4 im 6.Obergeschoss mit der Adresse „Eichenheege 10 in 63477 Maintal“. Die WEG besteht aus einem vollständig unterkellertem, 8-geschossigem Mehrfamilienwohnhaus. Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist freistehend. Der Ausstattungsstandard der Wohneinheit wird als schlecht eingeschätzt.

Der Grundriss der Wohneinheit wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 73 m² auf der Basis der beschafften Grundrisszeichnungen ermittelt mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Wirtschaftsplan

Die Verwaltungskosten für das Bewertungsobjekt betragen für die Abrechnungsperiode 01.01.2024 – 31.12.2024 - 336 € p.a.

Die Erhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt für die Abrechnungsperiode 01.01.2024 – 31.12.2024 – 765,96 € p.a.

Der Anteil an der Erhaltungsrücklage betrug zum 11.06.2024 – 8.419,97 €.

Hinweis

Der Aufteilungsplan konnte aus den Grundakten und von der Hausverwaltung nur für das Kellergeschoss recherchiert werden. Die Identität des Bewertungsobjekts kann somit nicht zweifelsfrei bestimmt werden.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 25.06.2024
Letzte Änderung vom: 23.05.2024
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Dörnigheim
Band: -
Blatt: 5913

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Dörnigheim	23	16/41	Hof- und Gebäudefläche Eichenheege 10	4.119
Summe					4.119

22,227 / 1.000 Miteigentumsanteil

Anteilige Fläche	83,32
------------------	-------

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung festgestellt. Aufgrund des fehlenden Aufteilungsplanes kann die Identität nicht zweifelsfrei bestimmt werden.

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Im Grundbuch ist Folgendes im Bestandsverzeichnis bestimmt:

„Miteigentumsanteil von 22,227 Tausendsteln an dem Grundstück Gemarkung Dörnigheim, Flur 23, Flurstück 16/41, Hof- und Gebäudefläche Eichenheege 10, 4.119 m² Größe, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 6. Wohngeschoss gelegenen 3-Zimmer-Wohnung in einer Größe von 73,05 qm nebst Kellerraum Nr. K 30, im Abteilungsplan mit Nr. 6.4 bezeichnet. Die zu den in Blatt 5580 bis 5951 eingetragenen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränken sich gegenseitig. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1971 eingetragen am 2. Mai 1972.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 2144 hierher übertragen am 2. Mai 1972.



Hinsichtlich der auf dem Grundstück befindlichen Kraftfahrzeugabstellplätze Nr. 1 bis 9 und 12 bis 15 ist eine Nutzungsregelung getroffen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Oktober 1973/7, Januar 1974 eingetragen am 21. Januar 1974.“

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Grunddienstbarkeit

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 23 Flurstück 16/40 eingetragen in Blatt 5441 bis 5488, bestehend in dem Recht auf Mitbenutzung der gesamten Anlagen der Zentralheizung und der Warmwasserbereitung. Als Wertersatz ist ein Höchstbetrag von 3.000,0 DM bestimmt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Dezember 1970 eingetragen am 8. Februar 1971 in Blatt 2144 und nach Entstehung von Sondereigentum aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes nach Blatt 5880 bis 5951 übertragen am 2. Mai 1972.“*

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Dienstbarkeitsberechtigter ist der Eigentümer der nördlich gelegenen Liegenschaft. Gemäß Eintragung nutzt die nördlich gelegene Liegenschaft die Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung des Objektes Eichenheege 10. Es kann davon ausgegangen werden, dass Regelungen hinsichtlich der anteiligen Kostentragung getroffen wurden. Es handelt sich um eine übliche Eintragung für Liegenschaften dieser Art und Größenordnung. Ein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt besteht nicht.

Lfd. Nr. 3 – Grunddienstbarkeit

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 23 Flurstück 16/40 (eingetragen in Blatt 4031 bis 4078) und Flurstück 16/29 (eingetragen in Blatt 3983 bis 4030), bestehend in dem Recht, den auf dem belasteten Grundstück befindlichen Kinderspielplatz zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Mai 1973 im Range vor dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 12. November 1973.“*

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Dienstbarkeitsberechtigter ist der Eigentümer der nördlich gelegenen Liegenschaft. Gemäß Eintragung nutzt die nördlich gelegene Liegenschaft den Spielplatz des Objektes Eichenheege 10 mit. Es kann davon ausgegangen werden, dass Regelungen hinsichtlich der anteiligen Kostentragung getroffen wurden. Es handelt sich um eine übliche Eintragung für Liegenschaften dieser Art und Größenordnung. Ein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt besteht nicht.



Lfd. Nr. 6 – Wohnungsrecht

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 109 BGB) für X; gemäß Bewilligung vom 01.09.2006 (UR-Nr. 491/06 Notar X) eingetragen am 15.09.2006.“

Die Eintragungsbewilligung UR-Nr. 491/06 vom 01.09.2006 lag vor. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Ich räume X ein lebenslängliches Wohnungsrecht an dem vorgenannten Grundbesitz ein. Das Wohnungsrecht umfasst unter Ausschluss des Eigentümers die gesamten Räume der Wohnung. Die Berechtigte ist auch befugt, die Nebenräume, wie Keller, sowie alle sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen mit zu benutzen, auch die zu ihrer standesgemäßen Bedienung und Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Die Ausübung des Wohnungsrechtes kann dritten Personen nicht überlassen werden. Der Eigentümer hat die dem Wohnrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets in ordnungsgemäßen, gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten.

Die Berechtigte verpflichtet sich, sämtliche Verbrauchskosten, sowie die von der Hausverwaltung weiter in Rechnung gestellten Kosten, wie Verwaltungskosten, Reparaturrücklagen etc. zu tragen., so dass der Eigentümer von diesen Kosten vollständig freigestellt ist.“

Beurteilung:

Das Wohnungsrecht nach § 1093 BGB ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, durch die der Berechtigte ein Gebäude oder ein Gebäudeteil unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung nutzen darf. Das Wohnungsrecht ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht übertragbar und erlischt in der Regel mit dem Tod des Berechtigten. Aufgrund der zeitlich befristeten Belastung kann sich für das belastete Grundstück/grundstücksgleiche Recht ein Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr herausbilden. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird daher unter Einbeziehung der Belastung (Wohnungsrecht) abgeleitet. Die Höhe der Belastung ergibt sich hierbei aus dem Nutzwert des Rechts für den Begünstigten.

Bewertung

Von besonderer Bedeutung für die Ableitung des Verkehrswertes ist die Ausgestaltung des Wohnungsrechtes und insbesondere die Regelung zu den Bewirtschaftungskosten und der Miete. Im Falle einer Veräußerung der Immobilie würde das Wohnungsrecht bestehen bleiben und es könnte darüber hinaus keine Mietzahlung verlangt werden. Die üblichen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind durch den Wohnungsrechtberechtigten zu tragen.

Das Grundstück wird vorerst als fiktiv unbelastetes Grundstück bewertet und um den Wert des Wohnungsrechtes gemindert. Zur Bewertung der Belastung ist der Barwert des erwarteten Ertragsausfalls für die Dauer der Nutzung zu ermitteln. Maßgeblich ist dabei die Lebenserwartung des Berechtigten. Die Ermittlung des Werts des Rechts erfolgt für natürliche Personen mithilfe von Leibrentenbarwertfaktoren, da das Recht an das Leben gebunden ist. Zum Einsatz kommen die jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren) des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de). Der Wert des Wohnungsrechtes wird wie folgt ermittelt:



Die Wertermittlung der Belastung durch die Mitbenutzungsdienstbarkeit erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts.

Lfd. Nr. 7 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 20/24); eingetragen am 23.05.2024.*“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung (UR-Nr. 2939/1971) vom 29.11.1971 lag vor. Für das Bewertungsobjekt sind u.a. folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- 48 Wohneinheiten
- Wohneinheit Nr. 6.4 – 6.OG / 73,05 m² Wohnfläche
- Kellerabteil K 30
- Die Aufteilung von Nutzen und Lasten des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Miteigentumsanteilen
- Nutzung des Wohneigentums für Gewerbe nur nach Zustimmung des Verwalters
- Instandhaltungsverpflichtung der im Sondereigentum stehenden Räume
- Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet
- Es ist durch den Verwalter ein Wirtschaftsplan zu erstellen

Hinweis

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan lagen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird annahmegemäß davon ausgegangen, dass das Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 6.4 begründet wurde.

3.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind. Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Maintal
Ortsteil	Dörnigheim
Einwohnerzahl	ca. 39.698 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	28.274 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	101,2 – Main-Kinzig-Kreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,5 % - Main-Kinzig-Kreis 5,5 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht September 2024)
Demografische Entwicklung	Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Main-Kinzig-Kreis +6,4 %.

Lagebeschreibung

Die Stadt Maintal liegt am Main, zwischen Frankfurt am Main und Hanau, in einem zusammenhängend bebauten Gebiet. Die Stadt Maintal entstand 1974 und ging aus einer Neuordnung der Kreise, Städte und Gemeinden der Bundesrepublik hervor. Maintal gehört dem Main-Kinzig-Kreis an und ist nach Hanau die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Maintal gliedert sich in die Stadtteile Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt (Sitz der Stadtverwaltung) und Wachenbuchen.

Maintal weist seit 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 9,1 % auf und verfügt über eine positive Bevölkerungsprognose. Die Stadt grenzt im Westen an die Frankfurter Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim und ist durch die Lage an der BAB66 und der B8 (Frankfurter/Hanauer Landstraße) verkehrsgünstig im Frankfurter Umland gelegen. Maintal hat sich durch sein moderates Preisniveau als beliebter Wohnstandort in der Rhein-Main-Region etabliert.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus mehrgeschossiger Wohnbebauung und Reihenhäusern. Im direkten Wohnumfeld (westlich) befindet sich ein Gewerbebetrieb. Es handelt sich um eine aufgelockerte Bebauung. Ca. 800 m nordwestlich (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Maintal Ost.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Rand von Dörnigheim am Stadtwald. Nördlich befindet sich die BAB 66 in ca. 650 m Entfernung (Luftlinie).

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Eichenheege/Daimlerstraße) befindet sich in ca. 100 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Maintal-Ost beträgt ca. 1,2 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn) und Frankfurt am Main.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 (AS Maintal Dörnigheim) ist ca. 2,3 km entfernt.
Bundesstraße	In näherer Umgebung befindet sich keine Bundesstraße.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 27 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,8 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs (Hessen Center mit rd. 38.000 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 8 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Sankt Katharinen-Krankenhaus) befindet sich in ca. 13 km Entfernung.



Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,1 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 18 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Maintal ist insgesamt als lagetypisch gut zu bezeichnen. So befinden sich im Stadtgebiet unter anderem ein Hallenbad, eine Bücherei sowie kulturelle Einrichtungen. Maintal verfügt über ein lagetypisch durchschnittliches gastronomisches Angebot. Maintal verfügt über ein lagetypisches Angebot von Sportvereinen. Ein umfassendes Freizeit- und Kulturangebot ist darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt am Main vorhanden.
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

4.119 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen einen U-förmigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 05.09.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 21.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.



5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist straßenseitig durch einen Holzzaun eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist überwiegend mit einem Maschendrahtzaun eingefasst.

Bodenbefestigung

Die Zuwegungen sind überwiegend mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt. Die Anpflanzungen wirken überwiegend gepflegt.

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über einen Garagenkomplex. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als nicht angespannt beurteilt.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß digitaler Auskunft des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main vom 21.11.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche Bestand“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.08.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreises vom 28.05.2024 sind für das Flurstück keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag zu Wohnzwecken vermietet und wurde historisch ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es war zum Bewertungszeitpunkt eine mietvertragliche Bindung bekannt. Der Mietvertrag lag nicht vor. Gemäß Auskunft des Mieters beträgt die monatliche Warmmiete 877 € inkl. Nebenkosten und inkl. Garagenmiete. Bei angenommenen Betriebskosten von monatlich 2,50 €/m² (73,29 m² x 2,50 = 183,23 €) und einer Garagenmiete von 40 €/Monat ergibt sich eine Grundmiete von rd. 650 € p.a.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der Homepage der Stadt Maintal werden Straßenbeiträge für die Erneuerung und Modernisierung von Straßen nicht erhoben. Die Straßenbeitragssatzung wurde rückwirkend zum 01.01.2008 aufgehoben.



Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß Auskunft der Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung, sind für die Liegenschaft keine Erschließungsbeiträge oder Abwasserbeiträge zu entrichten. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.08.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.08.2024 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den Miteigentumsanteil Nr. 6.4 im 6.Obergeschoss, an einer WEG die, aus einem vollständig unterkellertem, 8-geschossigem Mehrfamilienwohnhaus besteht. Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist freistehend. Der Ausstattungsstandard der Wohneinheit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Der Grundriss der Wohneinheit wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht. Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde mit überschlägig ca. 73 m² auf der Basis der beschafften Grundrisssskizzen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Wohnhaus geteilt nach WEG
Baujahr	ca. 1965 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 73 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Die Erschließung der Wohneinheit erfolgt über eine Diele. Von der Diele werden das Wohnzimmer sowie die Küche und das Badezimmer erschlossen. Über das Wohnzimmer erfolgt die Erschließung der Loggia sowie von zwei Schlafzimmern über einen weiteren kleinen Flur. Diese sind somit als gefangene Räume ausgeführt. Das Badezimmer wird ebenfalls über den weiteren Flur erschlossen und ist somit über zwei Zugänge begehbar.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über innenliegende Treppe und einen Aufzug.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Streifenfundament
Keller	vollständig unterkellert
Außenwände	KG - Mauerwerk d = 24 cm (Hochlochziegel)



	Obergeschosse - Mauerwerk d = 24 cm (Hochlochziegel oder Hohlblocksteine)
Fassade	Lochfassade, augenscheinlich Wärmedämmung vorhanden
Innenwände	tragende Innenwände Hochlochziegel d = 24 cm nicht tragende Innenwände – Gipskartonständerwände d = 8 cm
Decken	vermutlich Stahlbeton
Höhen	Kellergeschoss – 2,50 m (Lichte Höhe – ca. 2,30 m) Obergeschosse – 2,70 m (Lichte Höhe – ca. 2,51 m)
Treppen	Stahlbeton mit Metallgeländer und Fliesenbelag
Dachkonstruktion	Flachdach, Stahlbeton
Dacheindeckung	k.A.

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	Fliesen in Badezimmer und Küche, Wohnflächen mit Fliesen, textilem Belag oder Laminat
Oberfläche Decke	tapeziert und gestrichen
Oberfläche Innenwände	Tapete
Türen	Hauseingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt und Klingelanlage Wohnungseingangstür – Holztür, Spion Innentüren – einfache, glatte Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1989), außenliegender Sonnenschutz

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	ältere Elektroinstallationen; Gegensprechanlage
Sanitärinstallation	Badezimmer mit Stand-WC, Waschbecken und Dusche, keine zeitgemäße Gestaltung
Ausstattung Küche	zwei Küchenzeilen mit üblichen Haushaltsgeräten und Fliesenspiegel
Heizungsinstallation	Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung; vermutlich Öl als Brennstoff, Baujahr der Heizungsanlage nicht bekannt, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper
Lüftung, Klimatisierung	Nicht vorhanden
Sonstiges	Loggia



Hinweis Rauchmelder: Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.

Es wurden augenscheinlich Rauchmelder installiert.

Weitere bauliche Anlagen -

Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die besichtigten Bereiche des Gemeinschaftseigentums befanden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Die Liegenschaft macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Die Wohneinheit (Sondereigentum) befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 bestehen Probleme mit der Heizungsanlage. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard der Wohneinheit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Nutzbarkeit Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist trocken und aufgrund der lichten Höhe normal nutzbar.

Energetischer Zustand

Es ist augenscheinlich eine Wärmedämmung vorhanden. Das Gebäude wurde nach den im Baujahr vorherrschenden energetischen Vorschriften errichtet. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheit wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.

Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Es waren im Rahmen des Ortstermins keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 10 Jahre ersichtlich.

Belichtung und Belüftung

Das Bad ist innenliegend und verfügt über eine Lüftungsanlage. Die natürliche Belichtung und Belüftung der sonstigen zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	gewerbliche Nutzung
w	wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaußmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Die BGF je Geschoss wurde dem Bauantrag mit 557 m² (für die Bereiche A + B) entnommen.

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung des Bauantrags entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Die Fläche verteilt sich auf folgende Räume:



Nutzung	Wohnfläche in m²
Diele	5,49
Flur I	3,20
Flur II	2,12
Küche	7,10
Wohnzimmer	22,09
WC / Badezimmer	5,96
Kinderzimmer	13,19
Schlafzimmer	12,75
Loggia (Ansatz zu 25%)	1,40
Summe	73,29

Gemäß Teilungserklärung beträgt die Fläche 73,05 m². Die Fläche von rd. 73,29 m² (inkl. Abzug von 3 % für Rohbaumaße) erscheint plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die tatsächlichen Grundrisse entsprechen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Die gesamte Wohnfläche für das 6. Obergeschoss wird gemäß Teilungserklärung mit 401,02 m² angegeben. Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben.

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergibt sich ein Nutzflächenfaktor für das 6. Obergeschoss von: $401 \text{ m}^2 / 557 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,72$. Dies entspricht einem üblichen Nutzungsverhältnis. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zielführend und wird daher nicht vorgenommen.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Maintal

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2023 in Summe 3.800 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,075 Mrd. € registriert.

In Maintal wurden 2023 in Summe 162 Kaufverträge registriert, Eigentumswohnungen hatten dabei einen Anteil von 137 Kauffällen. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 32.451.000 € bzw. 26.901.000 € für Eigentumswohnungen.

Für Eigentumswohnungen wurden 2020 bis 2023 in Maintal durchschnittlich 2.808 €/m² (Ø 410 €/m² Bodenrichtwert, Ø 1974 Baujahr, Ø 72 m² Wohnfläche) gezahlt.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind im Rahmen des Vergleichswertverfahrens in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

12.1 Erläuterungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen in der gegenständlichen Lage übermittelt werden. Der Vermietungsstand war bekannt. Die Kaufpreise sind auf einen Quadratmeter-Wohnfläche bezogen. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, da sie mit dem Wertermittlungsobjekt regional vergleichbar sind und die sonstigen Merkmale im Wesentlichen den Merkmalen des Bewertungsobjektes entsprechen.

Erläuterung zum Vergleichspreis:

Die Vergleichspreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss am 29.11.2024 übermittelt. Die Vergleichspreise verfügen über folgende Kriterien:

- Stadtgebiet Maintal
- mittlere Wohnlage
- Baujahr 1960 - 1970
- Eigentumswohnungen
- Werte in €/m² Wohnfläche
- Wohnfläche 50 bis 70 m²
- Beurkundete Kauffälle ab 01/2022 – 11/2024

Angaben zum Bewertungsobjekt	
Baujahr des Objekts	1965
Wohnfläche	73,05 m ²
Status	vermietet
Wohnlage	mittel
Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Gebäudetyp	Eigentumswohnung

Nr.	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Vermietet	Preis je FE	Zu-Abschlag	Konjunkturalle Anpassung	angep. Preis je FE
1	07.07.2022	45 m ²	1970	ja	2.910 €/m ²	0%	-7,6%	2.690 €/m ²
2	18.08.2022	45 m ²	1970	ja	2.820 €/m ²	0%	-7,6%	2.607 €/m ²
3	02.09.2022	73 m ²	1960	nein	2.432 €/m ²	-10%	-7,6%	2.005 €/m ²
4	23.02.2023	73 m ²	1970	nein	3.251 €/m ²	-10%	-3,1%	2.827 €/m ²
5	06.03.2023	72 m ²	1968	nein	2.882 €/m ²	-10%	-3,1%	2.506 €/m ²
6	11.04.2023	83 m ²	1970	nein	2.265 €/m ²	-10%	-3,0%	1.971 €/m ²
7	11.05.2023	57 m ²	1965	nein	2.351 €/m ²	-10%	-3,0%	2.046 €/m ²
8	23.05.2023	63 m ²	1964	ja	3.152 €/m ²	0%	-3,0%	3.058 €/m ²
9	08.09.2023	55 m ²	1965	ja	3.502 €/m ²	0%	-1,0%	3.466 €/m ²
10	30.10.2023	63 m ²	1965	nein	1.843 €/m ²	-10%	-1,0%	1.640 €/m ²



Minimum	1.640 €/m ²
Median	2.556 €/m ²
Mittelwert	2.481 €/m ²
Maximum	3.466 €/m ²

Standardabweichung	510,3 €/m ²
Variationskoeffizient	0,21

Spanne 1,96-fache Standardabweichung	1.000 €/m ²
von	1.481 €/m ²
bis	3.482 €/m ²

Angemessener Vergleichswert	2.800 €/m ²
Wohnfläche	73,05 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	204.540 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Keine	0 €

Vergleichswert	204.540 €
Rundung	+460 €
Vergleichswert (gerundet)	205.000 €

12.2 Begründung des Ansatzes

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise liegen wurden ab Juli 2022 bis Oktober 2023 verzeichnet und wurden damit nach der Zinswende getätigt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indexreihen für den Zeitraum von 2022 auf 2023 veröffentlicht. Es wird sich daher auf die Veröffentlichungen des vdp gestützt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Eigentumswohnungen (Gesamtindex Eigentumswohnungen Deutschland) erstmals im Q4 2022 verschlechtert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Preise in Maintal in entsprechendem Maße gefallen sind. Die Vergleichspreise sind daher gemäß Einschätzung des Sachverständigen nicht unmittelbar anwendbar und werden angepasst.

Quartal	Index	Veränderung zum Vorquartal	Änderung zum Q3 2024
Q3 2022	202,6	0,68%	-7,55%
Q4 2022	199,0	-1,76%	-5,89%
Q1 2023	193,2	-2,93%	-3,05%
Q2 2023	193,0	-0,07%	-2,99%
Q3 2023	189,2	-1,98%	-1,03%
Q4 2023	186,1	-1,66%	0,64%
Q1 2024	184,2	-0,99%	1,65%
Q2 2024	185,5	0,67%	0,98%
Q3 2024	187,3	0,98%	0,00%



Anpassung Vermietungsstatus

Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2, 8 und 9 sind im Vergleich zum Bewertungsobjekt unvermietet und somit im Vergleich zum Bewertungsobjekt sofort bezugsfähig. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde keine Unterscheidung zwischen vermieteten und unvermieteten Wohneigentum vorgenommen.

Gemäß den Daten des Gutachterausschusses Frankfurt werden vermietete Eigentumswohnungen im Schnitt zwischen 14 % bis 28 % niedriger gehandelt, im Vergleich zu unvermieteten Eigentumswohnungen. Aufgrund des Vermietungsstatus wird ein Abschlag von 10 % auf die unvermieteten Kaufpreise vorgenommen, um diese mit dem vermieteten Bewertungsobjekt vergleichbar zu machen.

Wohnungsrecht

Für das Bewertungsobjekt ist ein Wohnungsrecht in Abt. II des Grundbuchs eingetragen. Die Dienstbarkeit lastet auf dem gesamten Sondereigentum.

Hinweis:

Über die Laufzeit der Dienstbarkeit ist die Wohneinheit unvermietbar und es können keine Erträge generiert werden. Die Wohneinheit wurde jedoch zum Bewertungsstichtag durch den/die Dienstbarkeitsberechtigte vermietet. Es ist nicht bekannt, inwieweit diese Vermietung zulässig ist. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Erwerbs der Liegenschaft diesen Umstand juristisch prüfen zu lassen.

Der Barwert der Dienstbarkeit ermittelt sich aus der jährlichen entgangenen Nettokaltmiete bzw. der ortsüblichen Marktmiete, der zu tragenden Nebenkosten und der zu tragenden Bewirtschaftungskosten und dem vom Liegenschaftszinssatz abgeleiteten Leibrentenbarwertfaktor des Berechtigten. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Es wird daher mit üblichen Annahmen im Rahmen der Wertermittlung gerechnet.

Marktdaten für Wohnungsmieten in Maintal

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63477 Maintal, Eichenheege 10	Objektart Eigentumswohnung Wohnfläche 83 Grundstücksfläche 55 Baujahr 1965 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich	9,36 – 12,07 €/m²	10,63 €/m²
vdpResearch GmbH	Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden. Wohnungsgröße: 70 m² Objektzustand: gut Stand: 08/2023	8,50 – 10,90 €/m²	-
Homeday Preisatlas Abruf (03.12.2024)	Mieten im Wohnblock Q2 2023	-	9,80 €/m²



Die vertraglich vereinbarte Grundmiete beträgt gemäß Aussage im Ortstermin ca. 650 € p.m. (ohne Nebenkosten). Dies entspricht einer Vertragsmiete von ca. 8,90 €/m². Diese Miete liegt im Wesentlichen in einer üblichen Größenordnung und wird als marktüblich erzielbar eingeschätzt. Die Nebenkosten sind durch den/die Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen.

Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung etc.) sind gemäß Dienstbarkeitsurkunde alle durch den/die Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen. Ein Abzug dieser Kosten erfolgt somit nicht.

Vom IVD werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Stand 01/2024) in einer Spanne von 1,5 bis 4,5 % genannt.

Gemäß im Internet veröffentlichtem Berechnungsschema des Gutachterausschusses Kiel (www.gutachterausschuss-kiel.de; Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022; Stand 25.07.2023) ergibt sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ein Leibrentenbarwertfaktor von 10,5168.

Berechnung

73,05 m² Wfl. x 8,90 €/m² = 650 € p.m.
Entgangene Miete p.a. 650 € p.m. x 12 Monate = 7.800 € p.a.

Jährlicher Nachteil aus entgangener Nettokaltmiete	7.800 €
Jährlicher Nachteil aus zu tragenden Nebenkosten	0 €
Jährlicher Nachteil aus fehlenden Mieterhöhungsmöglichkeiten (pauschal 10 % der Kaltmiete)	780 €
Jährlicher Nachteil aus Tragung von Kosten und Lasten	0 €
Summe	8.580 €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Alter der/des Berechtigten	77 Jahre
<u>Leibrentenbarwertfaktor</u>	<u>10,5168 (77 Jahre, 2,00 %) 90.234 €</u>

Der **Wert des Wohnungsrechts** für den/die Dienstbarkeitsberechtigten wird auf rd. 90.000 € gerundet. Aufgrund des Alters des/der Dienstbarkeitsberechtigten wird eine Marktanpassung von +10 % vorgenommen. Der Abschlag ergibt sich mit: 90.000 € x 1,10 = 99.000 €.

Ableitung des Vergleichspreises

Es wird ein Vergleichswert im mittleren Bereich der Kaufpreise von rd. **2.800 €/m²** Wohnfläche, im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der eingeschätzte Vergleichswert wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- mittlere Wohnlage
- Größe der Wohnung
- Lage im 6.Obergeschoss
- Zuschnitt
- durchschnittlicher Zustand des Gemeinschaftseigentums.



13. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

13.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger (ohne Abzug des Wohnungsrechtes) Vergleichswert in Höhe von **204.540 €** bzw. rd. **2.800 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Homeday Preisatlas	Q2 2023 Angebotspreise für Eigentumswohnungen	-	2.950 €/m² WF
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63477 Maintal, Eichenheege 10	Objektart Eigentumswohnung Wohnfläche 45 Grundstücksfläche 51 Baujahr 1965 Ausstattung schlecht Zustand schlecht Mindestangebote 6	1.642 bis 2.315 €/m² WF	1.950 €/m² WF
LBS-Preisspiegel 2024 Eigentumswohnungen Wiederverkauf	Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle	1.600 bis 3.000 €/m² WF	2.300 €/m² WF
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 63477 mittlere Lage	2.705 bis 3.605 €/m² WF	-

Der ermittelte Wert liegt im mittleren Bereich der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, des Ausstattungsstandard, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

13.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen bzw. nicht störendes Gewerbe, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.



13.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht abschließend beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



14. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert (unbelastet) 205.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der unbelastete Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 205.000,00

In Worten: Euro zweihundertfünftausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Wohnungsrecht – 99.000 €

Der belastete Verkehrswert ergibt sich somit zu **106.000 €**.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 16.01.2025



15. LITERATURVERZEICHNIS

15.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beilehungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

15.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

15.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



16. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse, Schnitt
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgaben



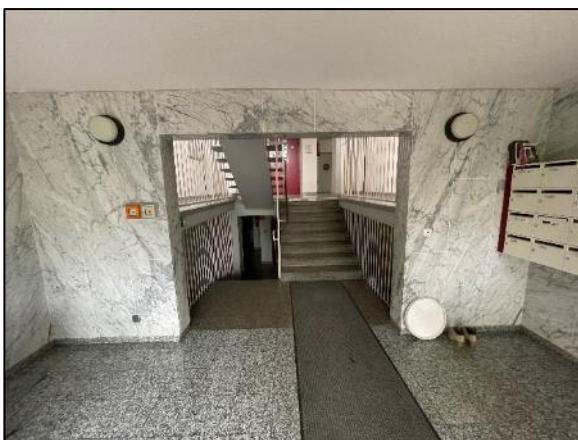
Anhang I – Fotodokumentation



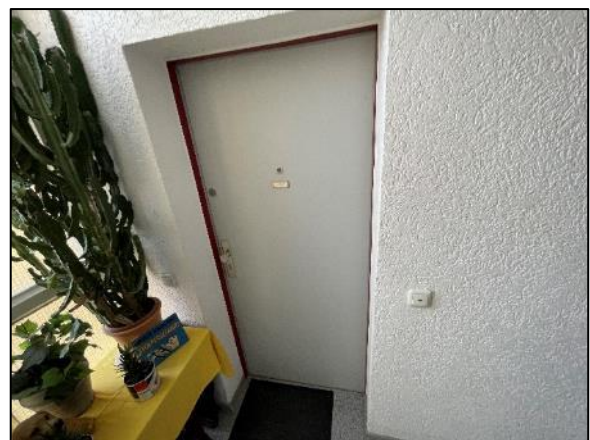
Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht



Hausflur



6. Obergeschoss - Flur



6. Obergeschoss – Flur



8. Obergeschoss – Wohnzimmer



6. Obergeschoss – Schlafzimmer



6. Obergeschoss – Badezimmer



6. Obergeschoss – Küche



6. Obergeschoss – Loggia



Keller (beispielhaft)

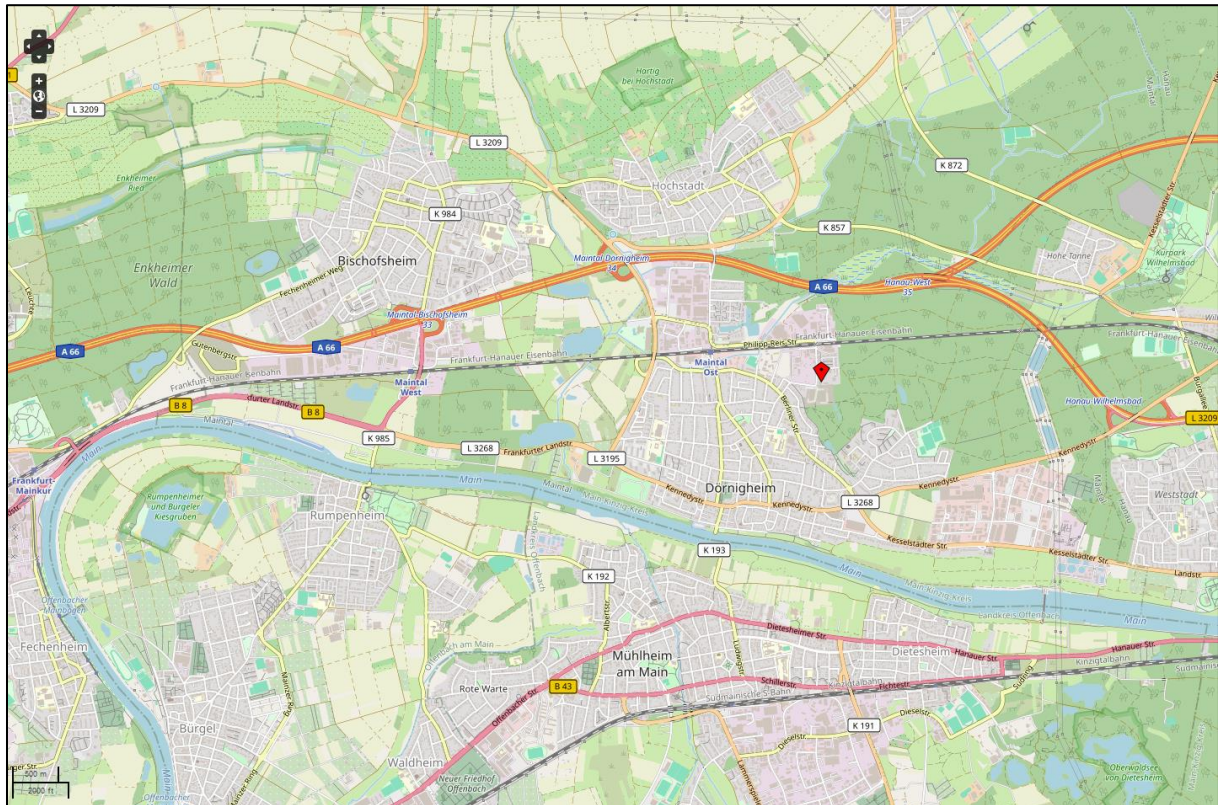


Umgebungsbebauung



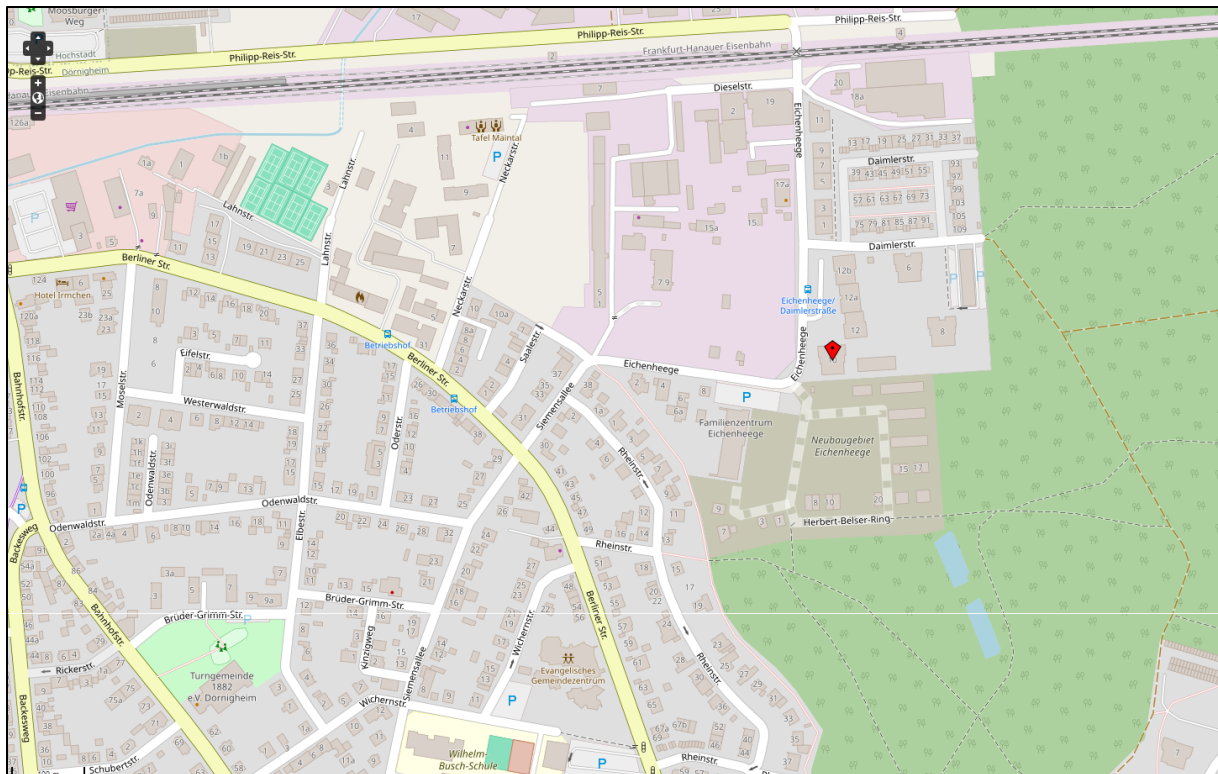
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

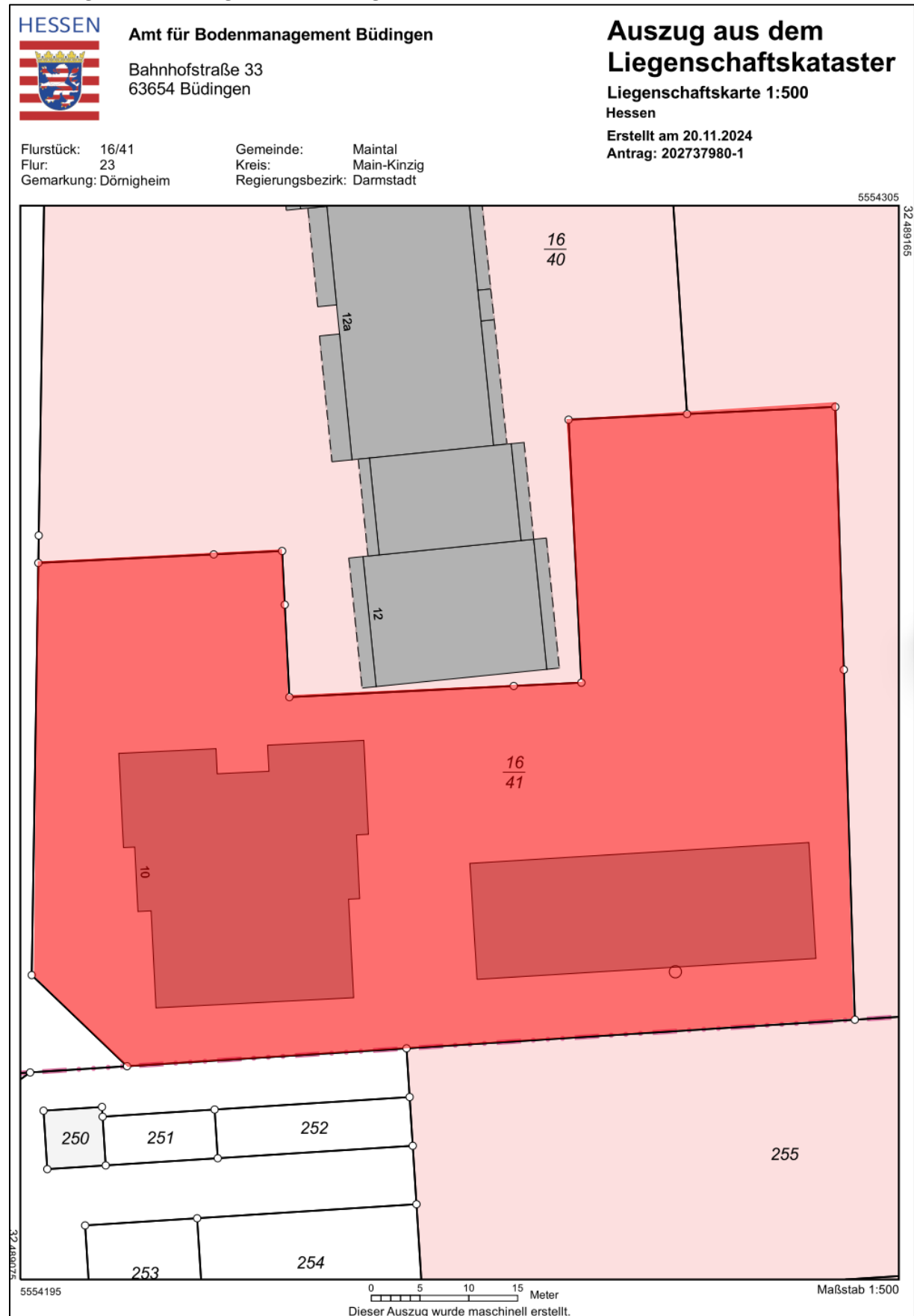
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

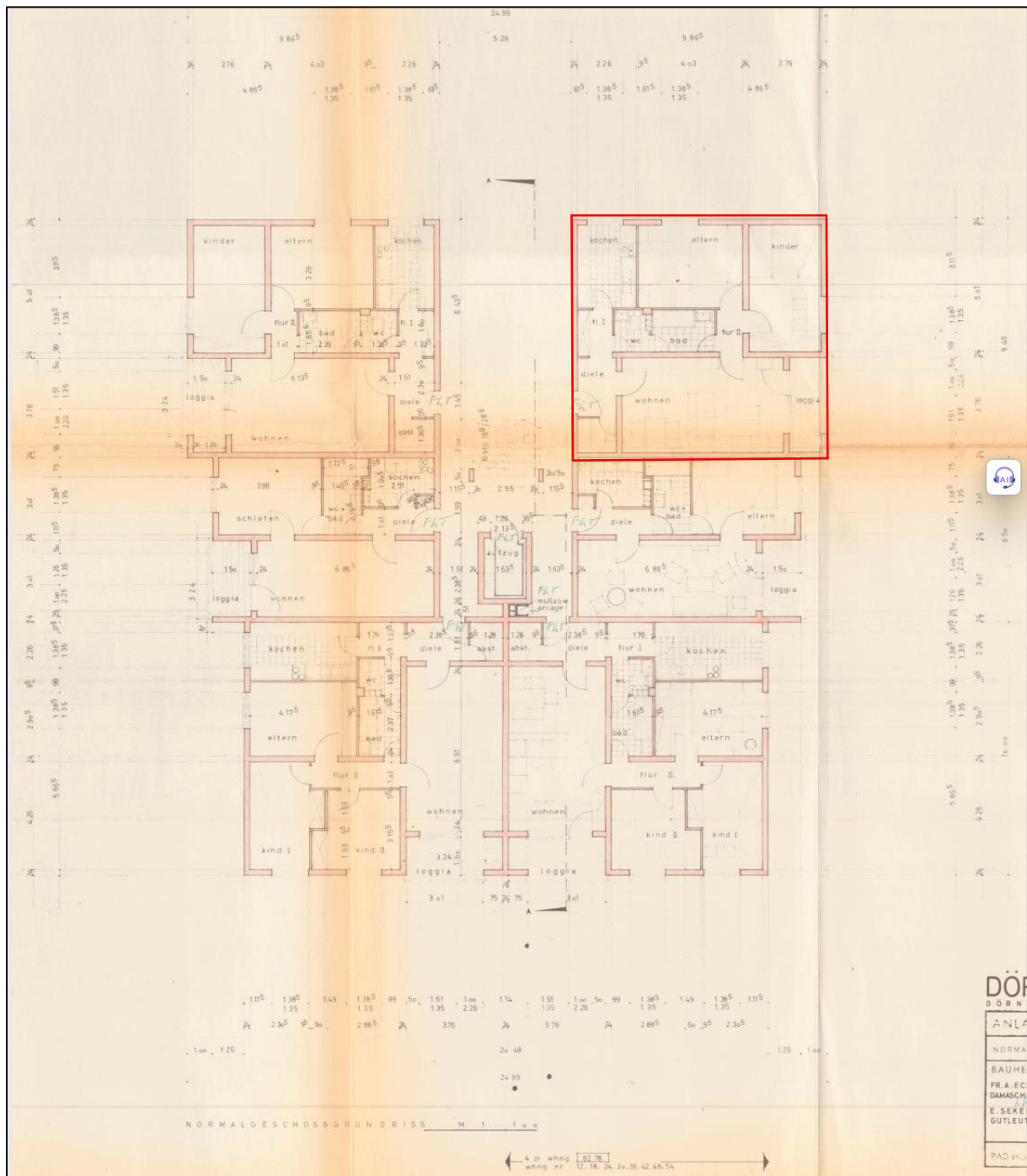


Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



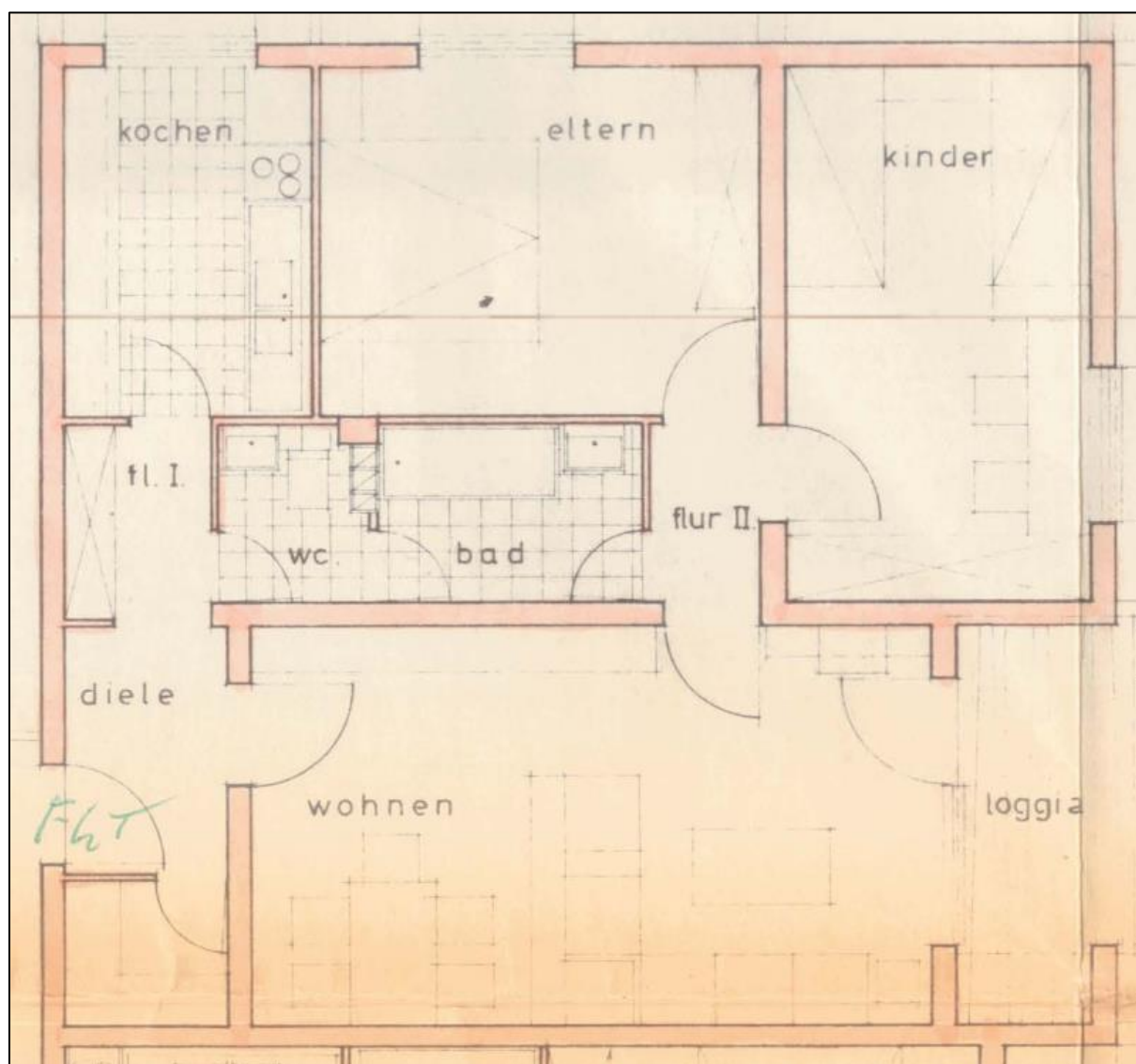


6.Obergeschoss



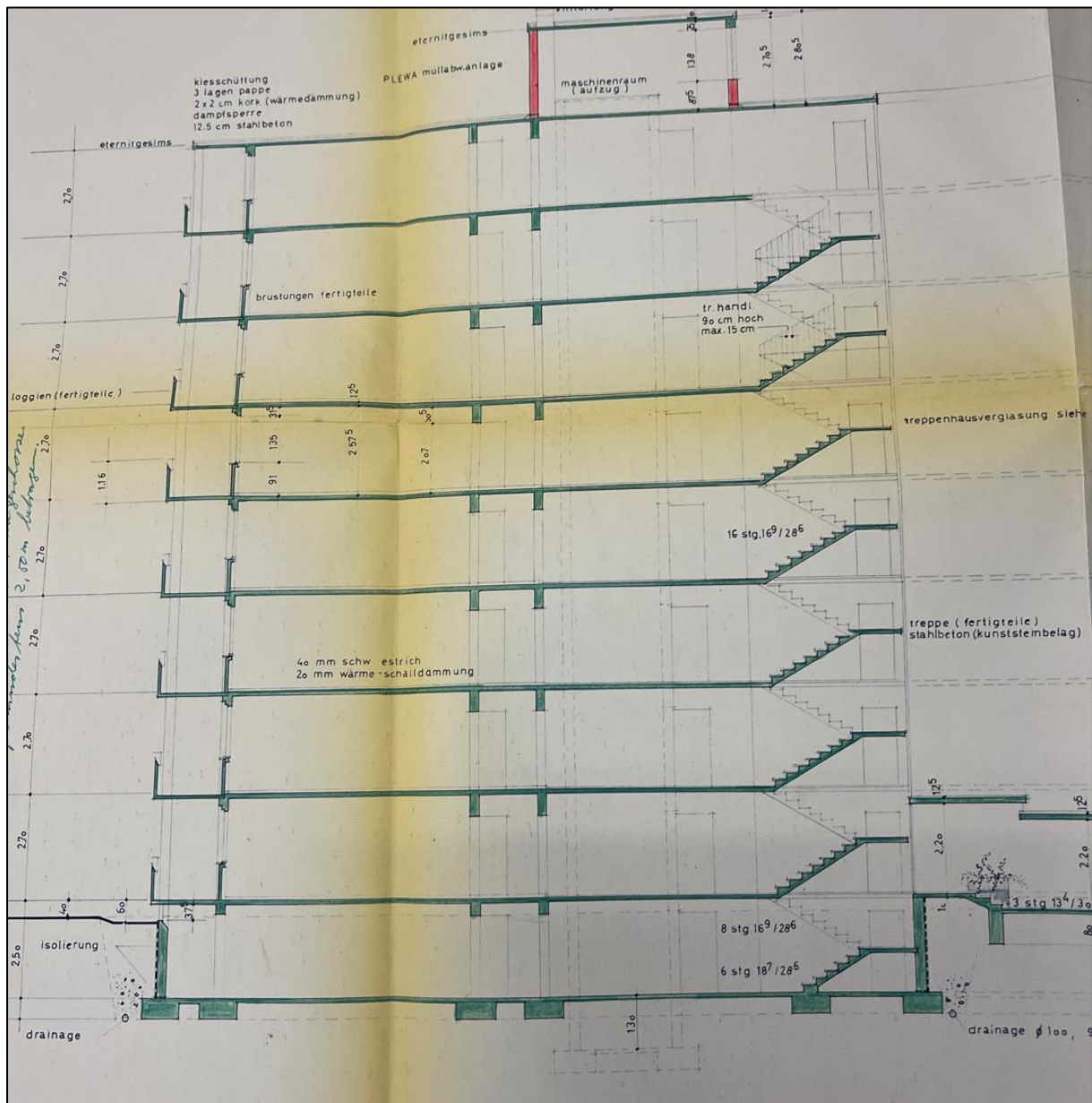


Grundriss Wohneinheit 6.4



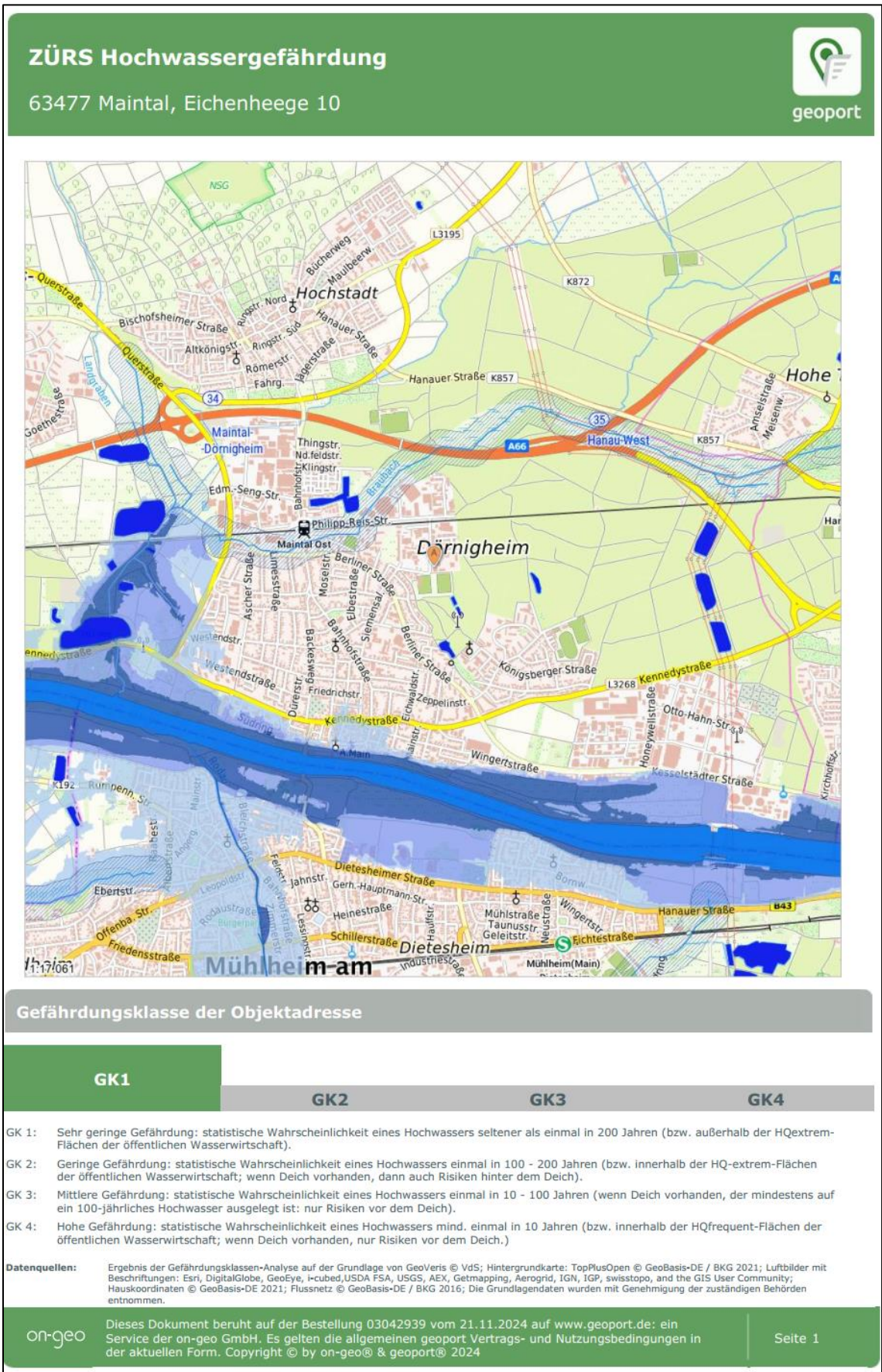


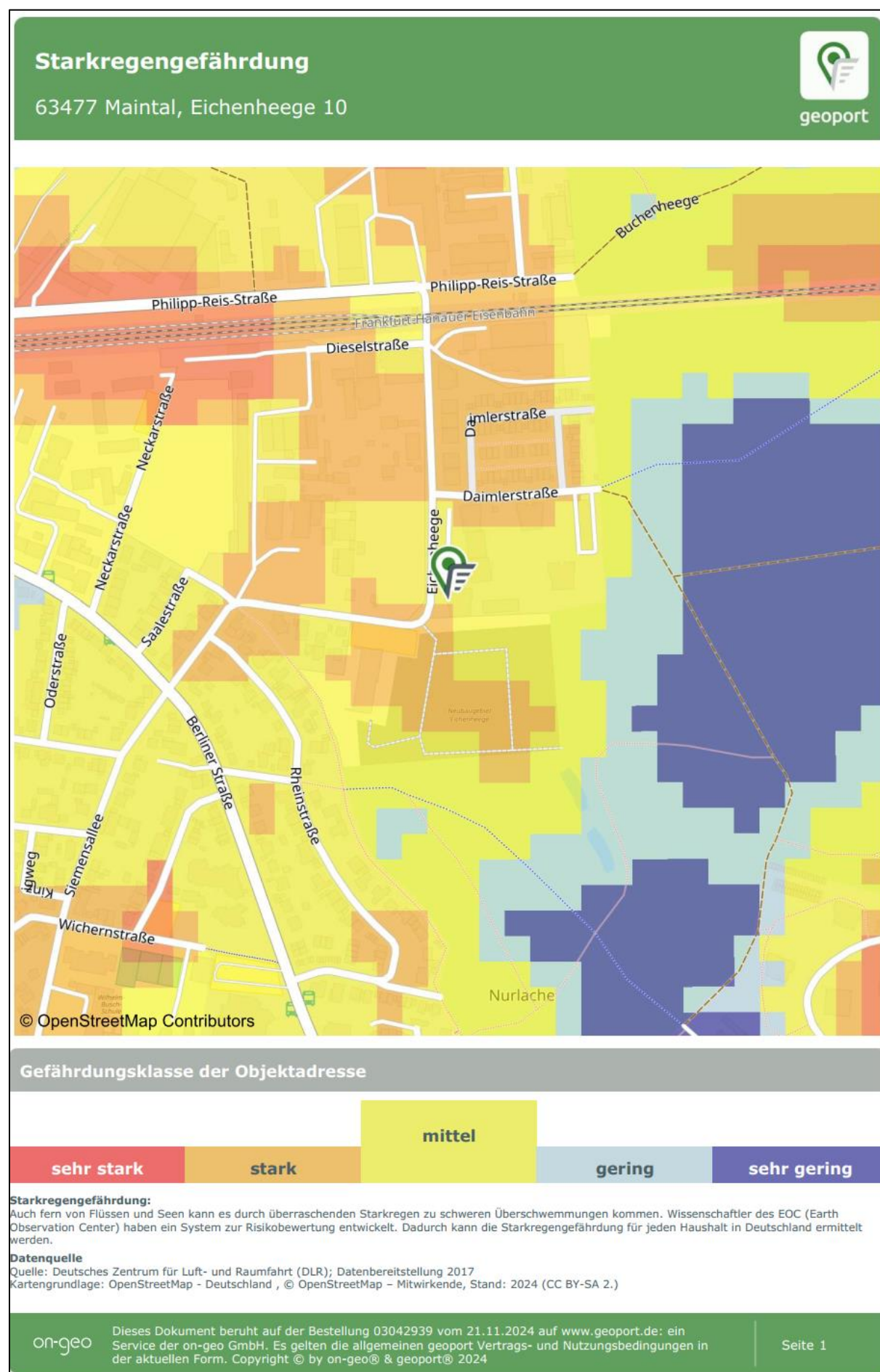
Schnitt





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung







Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft war zum Stichtag vermietet.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte eine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt wohnwirtschaftlich genutzt.

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

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

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Nein.