



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsgericht
Nussallee 17
63450 Hanau

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt, KöR – ZIS izert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS



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

25-G-06067

Aschaffenburg, 22.07.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Bruchköbel, Blatt 5863
31,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bruchköbel,
Flur 5, Flurstück 169/24, Gebäude- und Freifläche, August-Bebel-Str. 1-3
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 21
gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 21.



Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025
Qualitätsstichtag: 11.07.2025

Verkehrswert: 219.000 €

Umfang: 61 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 4 (3x Auftraggeber, 1x Unterlagen des Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage.....	23
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
7. Wertermittlungsverfahren.....	28
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	28
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
8. Bodenwertermittlung	29
9. Ertragswertermittlung.....	32
9.1 Modell des Gutachterausschusses	33
9.2 Mietvertragliche Situation	33
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
9.4 Ertragswertberechnung	37
10. Vergleichswertverfahren.....	38
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	39
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	40
10.3 Vergleichswertberechnung	42
11. Würdigung	45
12. Verkehrswert	46
13. Literaturverzeichnis	47
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	48
Anlage 2: Grundriss / Aufteilungsplan Wohnung Nr. 21	56
Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung	57
Anlage 4: Liegenschaftskarte	58
Anlage 5: Unwetter- /Starkregen gefährdung	59
Anlage 6: Nebenfragen	61

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsgericht

Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache

Liegenschaft: 63486 Bruchköbel, August-Bebel-Straße 1-3

Objektart: Eigentumswohnung

Katasterangaben: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Bruchköbel
31,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Bruchköbel
Flur 5; Flurstück 169/24; Größe: 3.514 m²

Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Baulisten: Keine Eintragungen

Altlasten: Keine Eintragungen

Denkmalschutz: Keine Eintragungen

Baujahr fiktiv / RND: 1980 / 25 Jahre

Gebäudezustand: Mittel bis gut

Modernisierungszustand: Partiell modernisiert

Vermietungszustand: Eigennutzung

Wohnfläche: rd. 92 m²

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Ertragswert	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudefaktor €/m ² WoFl.
23.000 €	203.000 €	219.000 €	219.000 €	2.371 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	August-Bebel-Straße 1-3, 63486 Bruchköbel
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsgericht Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-06067
Aktenzeichen extern:	42 K 25/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	03.06.2025
Wertermittlungsstichtag:	11.07.2025
Qualitätsstichtag:	11.07.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Grundbuchauszug vom 03.06.2025 (zuletzt geändert am 25.04.2025) Beschlüsse des Amtsgerichts Hanau vom 17.04.2025 und 03.06.2025 Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (Bauordnungsamt) vom 02.05.2025 Liegenschaftskarte (1:1000) vom 30.04.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 10.07.2025 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Bruchköbel (Der Magistrat, Fachbereich Bauwesen) vom 24.06.2025 Denkmalabfrage über das Onlineportal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 16.07.2025 Teilungserklärung (UR-Nr. 1025) vom 06.07.1987 Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.03.2023, 19.06.2023, 23.04.2024 und 17.06.2025, bereitgestellt durch die antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH Beschlusssammlung ab dem 01.01.2007 (letzter Eintrag vom 03.06.2025), bereitgestellt durch die antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH Nebenkostenabrechnung 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), bereitgestellt durch die antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH vom 19.05.2025

Wirtschaftsplan 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025), bereitgestellt durch die antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH vom 19.05.2025

Aufstellung über im Zusammenhang mit der Modernisierung des Hauses durchgeführter Arbeiten, bereitgestellt durch die antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH vom 08.07.2025

Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 18.06.2025

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 11.07.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen vom 15.07.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB

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

Baugesetzbuch - BauGB

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

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

Baunutzungsverordnung - BauNVO

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

Wohnflächenverordnung - WoFlV

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

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

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG

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

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

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

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

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

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

11.07.2025 (9:00 Uhr – 9:45 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt – mit Ausnahme des Kinderzimmers – vollumfänglich besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym (Eigentümer/in)
Herr Maximilian Zöller (Gutachter)
Frau Christina Kuprat (Mitarbeiterin Sachverständigenbüro)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 03.06.2025 (letzte Änderung am 25.04.2025)
 Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Bruchköbel

Grundbuchblatt: 5863

Gemarkung: Bruchköbel

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	5	169/24	Gebäude- u. Freifläche	3.514

Es handelt sich um einen 31,25/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerräumen.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 6 d. Eintragung:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau – Abt. 2 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 25/25); eingetragen am 25.04.2025

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschatullen, Rentenschulden: Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor und konnte nicht eingesehen werden.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

Hinweis zu Abteilung II: -

Aufteilung nach § 8 WEG: Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1025) vom 06.07.1987 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 32 Eigentumswohnungen inkl. 32 Kellerräumen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Sachverständigen nicht vor. Der Aufteilungsplan für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit (siehe Anlage) lag dem Sachverständigen vor. Gemäß schriftlicher Auskunft des Grundbuchamts vom 22.07.2025 liegt für den Kellerbereich in Haus Nr. 3 kein Aufteilungsplan vor. Daher ist eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums Nr. 21 zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 21 auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde ein Kellerabteil besichtigt (siehe Fotoanlage). Aufgrund der fehlenden Plandarstellung kann jedoch nicht mit abschließender Sicherheit bestätigt werden, dass es sich um den der Einheit Nr. 21 zugehörigen Raum handelt. Die örtlichen Gegebenheiten und die Gesamtumstände sprechen jedoch dafür, dass die Zuordnung plausibel erscheint. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

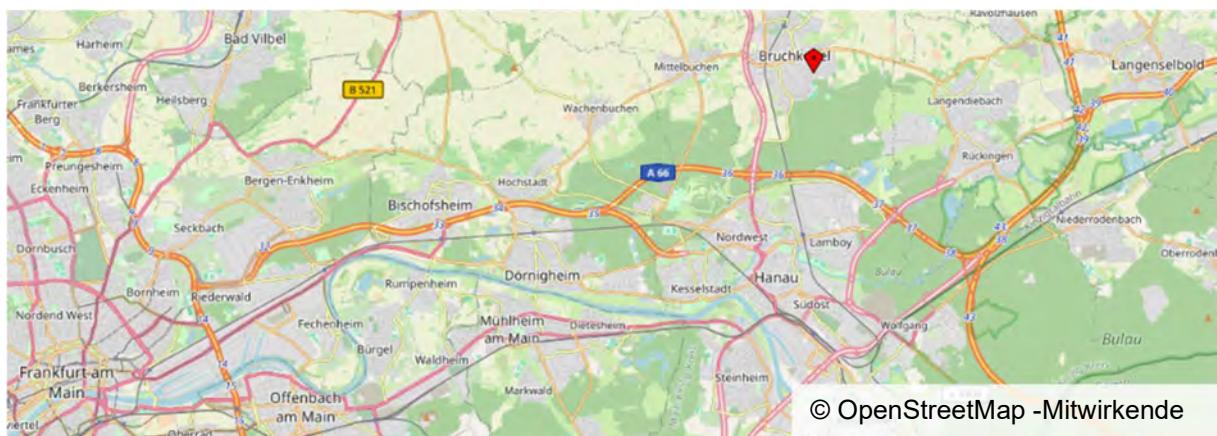
Gemäß vorliegenden Informationen obliegt die WEG-Verwaltung zum Wertermittlungsstichtag der antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH. Gemäß vorliegender Hausgeldabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage der WEG - anteilig für den Bewertungsgegenstand 10.379,45 €.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Stadt:	Bruchköbel
Einwohnerzahl und Prognose:	20.509 Einwohner (Stand: 31.12.2024), rd. 691 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung ca. 4,4 % zwischen 2022 und 2045, Zukunftsprognose Landkreis Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografiertyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende größere Städte:	Hanau (südlich), Frankfurt am Main (südwestlich), Aschaffenburg (südöstlich), Gießen (nördlich)
Kaufkraftindex:	106,6 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,9 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 06/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 06/2025)
Infrastruktur:	Erschließung insbesondere durch die Autobahn A66 und die Bundesstraße B45. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Bruchköbel. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Bruchköbel ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe aus Handwerk, Dienstleistung und Handel geprägt. Industrieansiedlungen spielen eine untergeordnete Rolle; größere Arbeitgeber und industrielle Strukturen finden sich vor allem in den benachbarten Städten wie Hanau. Die wirtschaftliche Lage wird zudem vom nahegelegenen Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main positiv beeinflusst.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Geschosswohnbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 1,0

Grundschule in km: ca. 0,8

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 2,5

weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 2,5

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 2,5

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,3 (Rewe)

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 7,5 (Forum Hanau)

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,3
(Allgemeinmediziner), ca. 0,7 (Apotheke)

Klinikum in km: ca. 8,0 (St. Vinzenz Krankenhaus Hanau),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 2,0 (Bahnhof
Bruchköbel) oder unmittelbar vor dem Objekt (Bushaltestelle
Varangeviller Straße),

Stadtzentrum in km: ca. 8,0 (Marktplatz Hanau),

Autobahnanschluss in km: ca. 4,0 (A66),

ICE - Bahnhof in km: ca. 8,0 (Hauptbahnhof Hanau),

Flughafen in km: ca. 33,0 (Flughafen Frankfurt am Main).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Bruchköbel ist durch Naherholung geprägt. In ca. 300 m südlicher Richtung erstreckt sich ein Waldgebiet mit Rad- und Wanderwegen. Zudem verfügt Bruchköbel über ein eigenes Frei- und Hallenbad. Das Vereinsleben ist vielfältig und bietet zahlreiche Möglichkeiten in Sport, Kultur und Freizeitgestaltung.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich u.a. in Hanau mit Kino, weiteren Schwimmbädern, kulturellen Einrichtungen und umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Bruchköbel verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich u.a. in Hanau.

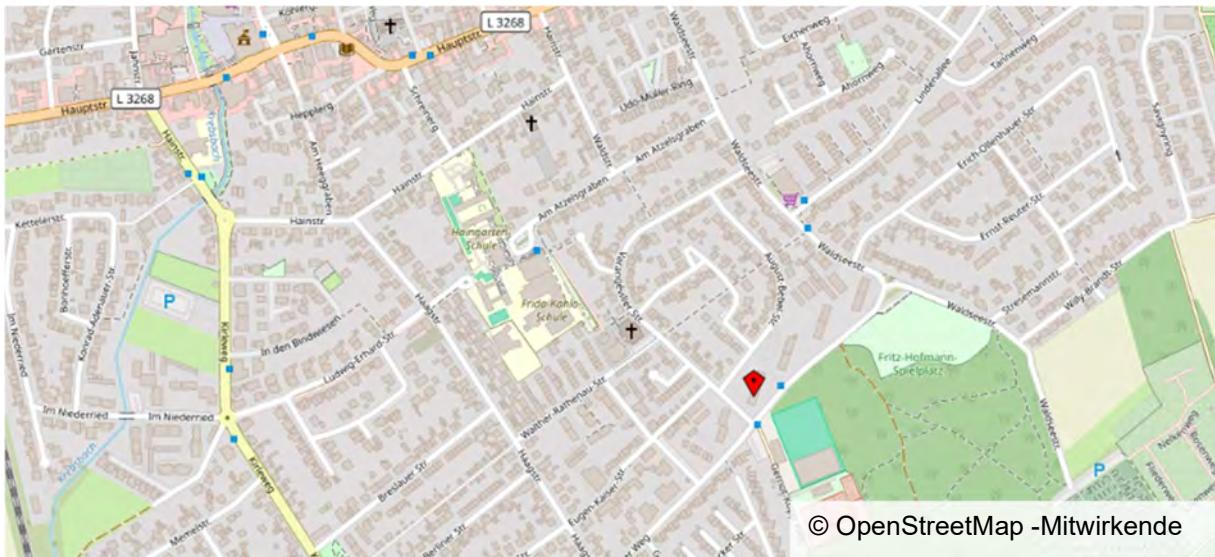
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „August-Bebel-Straße“, die durchschnittlich befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr der in südöstlicher Richtung verlaufenden Straße „Kinzigheimer Weg“ welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 08.07.2025) in einem Ausmaß zwischen 60-64 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Gut

Infrastruktur: Mittel

Wohnlage: Einfach bis Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 07.07.2025
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 07.07.2025
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 08.07.2025
 Openstreetmap, Abruf am 08.07.2025
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 08.07.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: ebenerdig

Grundstücksgröße: 3.514 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 57 m / ca. 168 m (August-Bebel-Straße, Varangeviller Straße, Kinzigheimer Weg)

Eckgrundstück: Ja

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

Ausrichtung: Nach Nordwesten (Loggia)

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist verkehrlich über die August-Bebel-Straße erschlossen. Auf Grundlage der Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Bruchköbel vom 24.06.2025 wird davon ausgegangen, dass die technische Erschließung, insbesondere hinsichtlich Wasser-, Wärme-, Energie- und Abwasserleitungen, über die Straße „Kinzigheimer Weg“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.07.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abteilung: Umwelt Frankfurt) bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.
Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

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

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "01.10.1965" rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohnsiedlung zwischen Haag- und Spessartstraße". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	IV
GFZ:	1,0
GRZ:	0,3

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

Entwicklungsstand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Bruchköbel (Der Magistrat) vom 24.06.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Im Rahmen dieser Auskunft wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen des „Kinzigheimer Weges“ der zum Gemeinschaftseigentum gehörende Kanal-Hausanschluss bis zum öffentlichen Abwasserkanal erneuert wurde. Die hierdurch entstandenen Kosten sind von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu tragen. Für die vorliegende Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese Kosten vollständig aus den vorhandenen Instandhaltungsrücklagen gedeckt werden und somit keine Sonderumlage erforderlich ist.

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Gemäß Abfrage über das Onlineportal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 16.07.2025 besteht für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (Bauordnungsamt) vom 02.05.2025 bestehen im Baulistenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 06.07.1987 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Kellerraum) verbunden ist. Daneben wurden Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen im Freien begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 21 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 2. OG (rechts) verbunden mit einem Kellerabteil Nr. 21. Dem Bewertungsobjekt ist kein Außenstellplatz mehr zugeordnet. Das ursprünglich bestehende Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 21 wurde laut Grundbuchauszug sowie gemäß schriftlicher Auskunft des zuständigen Grundbuchamts vom 22.07.2025 im Jahr 2019 auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen.

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	2 Mehrfamilienwohnhäuser (Wohnhochhaus/Geschosswohnungsbau)
Geschosse:	KG, EG, 1. bis 7. OG
Wohneinheiten:	32
Reales Baujahr/Fiktives Baujahr:	1966/1980
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Wände:	Außenwände – Mauerwerk

	Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen (Annahme)
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierverglasung, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich, Gegensprech-/Videoanlage vorhanden
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung aus Bitumenpappe (Annahme) Dämmung vorhanden (Annahme)
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Beton mit Steinbelag (Terrazzo) und Metallgeländer Zweispänner Aufzug vorhanden
Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten über zentralen Treppenhauskern und Aufzugsanlage
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (gem. Energieausweis, Bj. 1985), Warmwasserversorgung: zentral
Gemeinschaftsräume:	Trockenraum, Fahrradkeller (konnte nicht besichtigt werden)
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - befestigte Stellplätze für PKW im Freien - Spielplatzanlage
	Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang - Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern in geringen Umfang
Modernisierungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 08.07.2025 wurde die Aufzugsanlage im Jahr 2018/2019 erneuert. Gemäß Eigentümersammlungsprotokoll vom 17.06.2025 wurde zudem die RWA-Anlage erneuert. Augenscheinlich wurden die Hauseingangstür sowie die Fenster im Treppenhaus im Zuge zurückliegender Modernisierungsmaßnahmen erneuert (Bj. unbekannt). Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Baumängel / Bauschäden:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums (im Keller) Heizungsleitungen abschnittsweise ohne Wärmedämmung vorzufinden sind. Dies stellt einen Verstoß gegen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (bzw. des Gebäudeenergiegesetzes –

GEG) dar, wonach Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen fachgerecht zu dämmen sind. Eine nachträgliche Dämmung dieser Leitungen ist aus energetischen sowie wirtschaftlichen Gründen erforderlich, um Wärmeverluste zu reduzieren und die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die hierfür anfallenden Kosten aus den vorhandenen Instandhaltungsrücklagen bezahlt werden.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung.

Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadensachverständiger heranzuziehen.

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

Energetischer Zustand:

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

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

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 11.06.2028 vor. Die darin angegebenen Werte weisen einen Primärenergiebedarf des Gebäudes von 275,9 kWh/(m²·a) und einen Endenergiebedarf von 248,1 kWh/(m²·a) aus und ordnen das Gebäude in die Energieeffizienzklasse G/H ein. Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich „nicht wesentlich modernisiert“.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen überwiegend guten Zustand mit altersentsprechenden Gebrauchsspuren auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

Antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH
Ernst Griesheimer Platz 1
63071 Offenbach

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

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2024 und 2025 die Durchführung einer Heizlastberechnung sowie eines hydraulischen Abgleichs (Kostenrahmen ca. rd. 15.970 €), eine Energieberatung inkl. Sanierungsfahrplan (Kostenrahmen rd. 6.400 €) sowie der Austausch/die Erneuerung der Heizungsanlage (Kostenrahmen ca. 157.080 €) beschlossen. Die Kosten für die Maßnahmen sollen gemäß WEG-Protokoll vollständig der Rücklage entnommen werden.

Weitere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind Angabe gemäß noch nicht besprochen worden.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 332.142,20 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) 10.379,45 € auf das Bewertungsobjekt.

Hausgeld:

393 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2025 – 31.12.2025)
(268 € Betriebs-/Verwaltungskosten + 125 € Instandhaltungsrücklage)

Hinweise:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

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

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 21)**Art-/typ:**

3,5-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Nutzfläche:

rd. 92 m² WF (gem. Aufteilungsplan)

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

Ein exaktes Flächenaufmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Etage:

2. OG

**Raumaufteilung, Belichtung
und Besonnung:**

Diele, Abstellraum, 2,5 (Schlaf-)Zimmer, Badezimmer, separates WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Loggia

Belichtung/Besonnung ausreichend; Ausrichtung: Nordwesten
Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich

Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß

Ausrichtung:	Nordwesten (Loggia)
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhe ca. 2,50 m, Deckenbelag: tlw. Holzverkleidung, tlw. Anstrich
Wände:	Wandbeläge – tlw. Strukturputz, tlw. Fliesen (Badezimmer)
Fußböden:	Tlw. Laminat (Diele, Wohn-/Esszimmer), tlw. Teppichboden (Schlaf-/Zimmer), tlw. Fliesen (Küche und Badezimmer)
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz (furniert)
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) (1990), Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizkörper:	Gliederheizkörper
Sanitärinstallationen:	Badezimmer (Tageslichtbad) mit Waschtisch und Badewanne, WC separat
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung
Balkon/Loggia:	Loggia vorhanden (Ausrichtung nach Nordwesten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 21
Modernisierungen:	Auskunftsgemäß/ausgeschließlich wurden an dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum innerhalb der letzten ca. 15 Jahre keine Modernisierungen durchgeführt
Baumängel / Bauschäden:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten im Bereich der Rolladenkästen im Schlafzimmer leichte Feuchteschäden mit beginnender Schimmelbildung festgestellt werden (siehe Fotoanlage).
Zubehör:	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt. Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.
Einbauküche	Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche Wertermittlungsobjektes wurde auskunftsgemäß im Jahr 2018 eingebaut, ist einfacher bis mittlerer Qualität und verfügt über einen Siemens-Herd sowie eine Dunstabzugshaube von Atlantica.

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

1.000 €

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

**Ausstattungsstandard/
Zustand:**

Insgesamt handelt es sich um einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard und einen etwa durchschnittlichen Zustand.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit Längerem schwach: Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnengewirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (-4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (-8,4 %). Auch Strom (-2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (-3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamtsteuerung.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

⁷ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

⁸ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

¹⁰ Immobilienmarktberichte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (-16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industriemobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahrs. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermarkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktmpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungskonditionen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Jahr 2023 eine negative Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2023 rd. 7.160, was einen Rückgang von 19 % darstellt. Hiervon entfallen ca. 3.500 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2023 lag bei ca. 40 % (exkl. Wohnungs- und

Teileigentum). Wohnungseigentum hat einen Anteil von rd. 30 % an der Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge im Main-Kinzig-Kreis. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für Wohnungs-Teileigentum betrug im Jahr 2023 rd. 226 Mio. €. davon entfielen rd. 168 Mio. € auf Eigentumswohnungen (Bruchköbel: gesamt: rd. 24,2 Mio. €, davon rd. 14,4 Mio. € auf Eigentumswohnungen).

Es stehen zum Abrufdatum 10.7.2025 vereinzelt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 5 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Vergleichswert als wertbestimmend dar, da eine ausreichende Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Eigentumswohnungen vorliegt. Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und über den Ertragswert plausibilisiert.

8. Bodenwertermittlung

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

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

Die Bodenrichtwertzone (Nr. 8880013), in welcher das Wertermittlungsobjekt belegen ist, weist als Charaktermerkmal des Richtwertgrundstücks eine Grundstücksgröße von 500 m² aus, welche stark von dem Wertermittlungsgrundstück (3.514 m²) abweicht. Dahingehend kann ebendieser Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Alternativ wird der Bodenrichtwert der im benachbarten Ortsteil Erlensee – Rückingen (Hanau), durch Geschosswohnungsbau geprägten Bodenrichtwertzone (Nr. 9940004) herangezogen.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 210 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	210 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	11.07.2025	
Anpassung an die allgemeinen		0%
Wertverhältnisse:		

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits ca. 1,5 Jahre zurück. Bodenpreisindizes seit 2024 zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Main-Kinzig-Kreis nicht abgeleitet. Auf eine Wertanpassung wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	-	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			210

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

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

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

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

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

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

Für das Richtwertgrundstück erfolgt keine Angabe hinsichtlich einer Grundstücksfläche. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

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

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 210 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 246/6	Baureifes Land	3.514	Ja	210,00	737.940 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil):	737.940 €
Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert (gesamt):	737.940 €
Bodenwert (gesamt, gerundet):	738.000 €

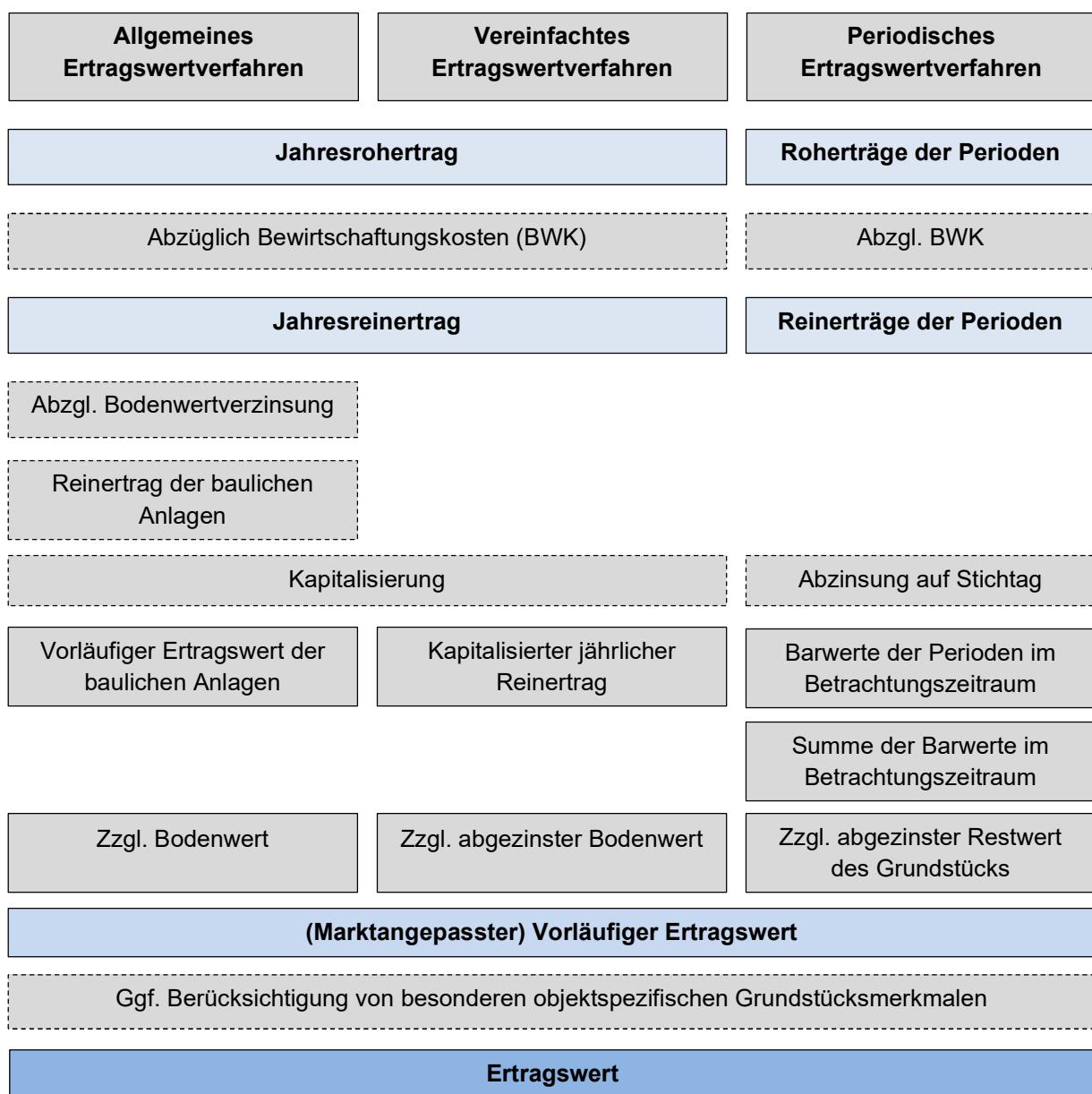
Bodenwert anteilig	MEA = 31,25/1000	23.000 €
-------------------------------	------------------	----------

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 11 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

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

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



9.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhesse 2024 zurückgegriffen.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Immobilienmarktbericht Südhesse 2024) wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Datengrundlage:	Kauffälle der Jahre 2022 bis 2023
Jahresrohertrag:	Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3, Nummer III ImmoWertV (Wohnnutzung)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (abweichende Regelung zur ImmoWertV 2021)
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV. Wohnimmobilien mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung eigengenutzt.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

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

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2024 weist – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung – eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,07 €/m² Wohnfläche (Spanne: 7,50 – 12,00 €/m² Wohnfläche) für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 48 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 200 €/m² und 299 €/m² aus.

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2024 weist für Wohnflächen in Bruchköbel eine Mietspanne von 7,75 €/m² bis 9,45 €/m² aus.

Gemäß einfachem Mietspiegel für Bruchköbel (gültig bis 30.04.2026) liegt der Durchschnittswert (ohne Zu-/Abschläge) für Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 1965 und 1980 und einer Wohnungsgröße zwischen 85 m² und 105 m² bei 6,77 €/m².

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung) konnten teilweise auch Miethöhen innerhalb von Bruchköbel ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 6,84 €/m² - 10,18 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

ImmobilienScout24.de weist eine durchschnittliche Angebotsmiete für Mietwohnungen in Bruchköbel i. H. v. 10,44 €/m² aus.

Gemäß ongeo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Mietspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und der Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung), in einem Umkreis von max. 3,5 km von rd. 9,06 €/m² bis 10,95 €/m² (Angemessener Wert: 9,96 €/m²).

Mit Blick auf Lage und Größe sowie Zustand und Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 429 €/Wohneinheit pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

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

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 18 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** erfolgt in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Unter Beachtung der in der (nahen) Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 4 Modernisierungspunkten erreicht.

Modernisierungsgrad:

0 bis 1 Punkt	Nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	Mittlere Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	Überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	Umfassend modernisiert

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: $RND = GND - Alter$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{59}{70} \times 100 \% = 84,3 \%$$

Bei einer Anzahl von 4 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 40 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (0,7300), b (1,5770) und c (1,1133) gem. Tabelle 3, eines Alters von 59 Jahren und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 21 Jahren.

Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden überwiegen guten Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 25 Jahren als sachgerecht erachtet.

9.3.4 Liegenschaftszins

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

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (ab 11 Wohneinheiten) in einem Bodenrichtwertbereich bis 399 €/m² (Ø 330 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen

2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Standardabweichung +/- 0,9) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.550 €/m² und 3.240 €/m² (Ø 2.210 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 19,5, die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,8 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 5,95 – 11,10 €/m² (Ø 8,85 €/m²). Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 21 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 27 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Aufgrund des vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhesse 2024 orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständlich gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 1,6 % in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind.

9.4 Ertragswertberechnung

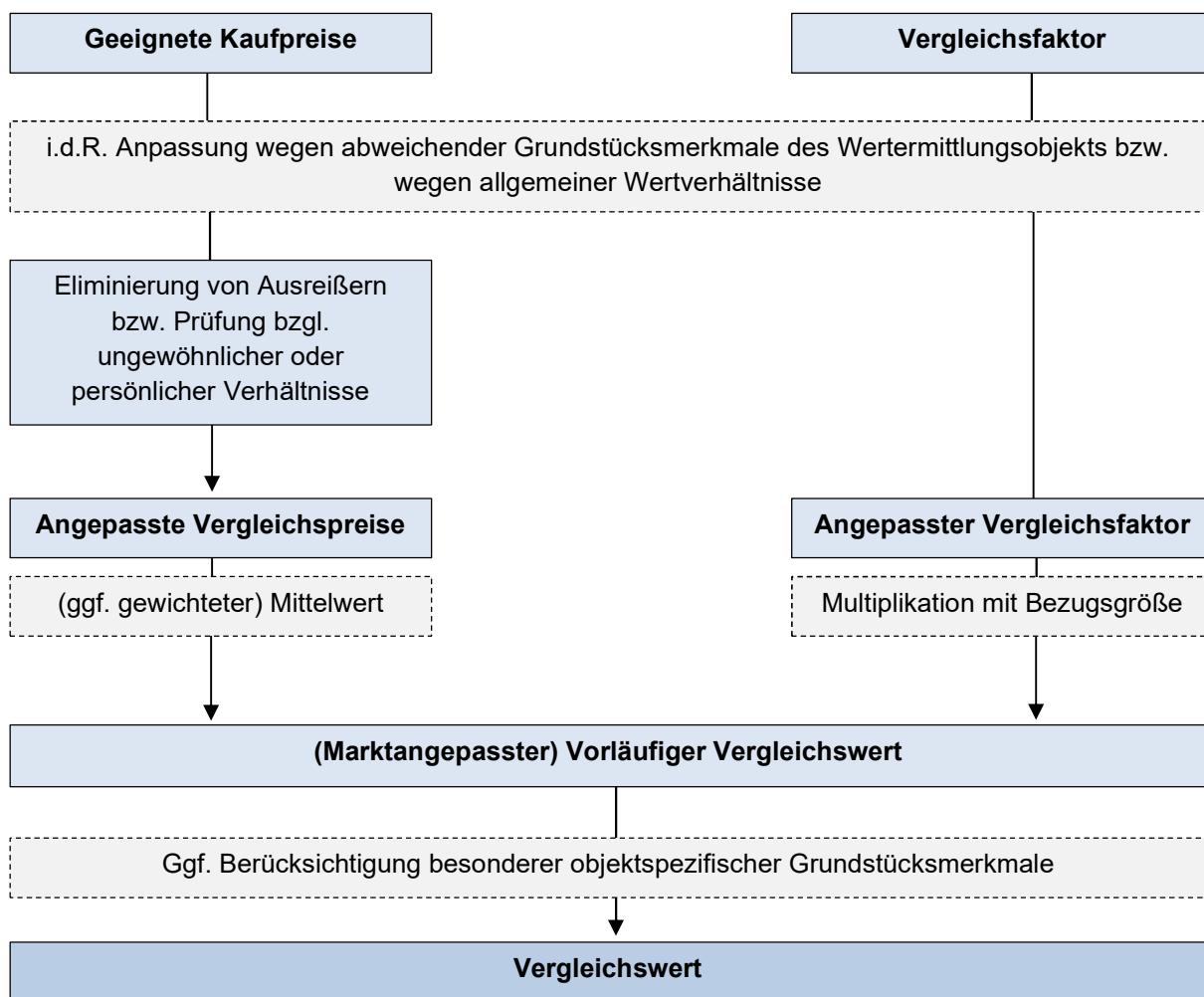
Ertragswert					
Einheit		Fläche (m²) / Einheit	Miet-einheit en	Marktmiete (€/m²/Mon.)	Marktmiete (€/St./Mon.)
Wohnen		92,45 m ²	1	10,00 €	11.094 €
Jahresrohertrag (JRöE)					11.094 €
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten Wohnen		pro Jahr pro Einheit:		429 €	429 €
Instandhaltung Wohnen		in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		14,00 €	1.294 €
Mietausfallwagnis Wohnen		als Anteil vom JRöE:		2,00%	222 €
Gesamt					(rd. 18%)
					1.945 €
Jahresreinertrag					9.149 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:		1,60%	368 €
Reinertrag der baulichen Anlagen					8.781 €
Baujahr Real:	1966	GND:	70		
Baujahr Fiktiv:	1980	RND:	25		
Gebäudealter Real:	59	LSZ:	1,60%		
Gebäudealter Fiktiv:	45	RBF:	20,47		
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	8.781 €	x	20,47		179.766 €
Zuzüglich Bodenwert:					23.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert					rd. 203.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					0 €
Ertragswert					rd. 203.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor		
Vorl. Ertragswert/m ² :		2.196 €	k.A.		
Ertragswert/m ² :		2.196 €	k.A.		
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		5,47%	18,30		
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		4,51%	22,19		
Rohertrag/Ertragswert:		5,47%	18,30		
Reinertrag/Ertragswert:		4,51%	22,19		
Net Initial Yield:		4,28%	23,36		

10. Vergleichswertverfahren

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

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

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



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt neun Vergleichskauffälle in Geschosswohnungsbauten in Bruchköbel und ein Vergleichskauffall in Roßdorf in vergleichbaren Bodenrichtwertbereichen des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	70 bis 125 m ²
Baujahr:	1960 bis 1975
Geschosswohnungsbauten:	ab 20 Wohneinheiten
Kaufzeitraum:	01.04.2022 bis 11.07.2025

Die Stichprobe umfasst insgesamt 13 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen Q2 2022 und Q3 2023 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Zimmer	Geschoss	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	Q3 2022	1966	MFH	95 m ²	4	4. OG	3.337 €/m ²
2	Anonym	Q2 2023	1968	MFH	92 m ²	4	-	2.364 €/m ²
3	Anonym	Q3 2022	1975	MFH	78 m ²	3	5. OG	2.054 €/m ²
4	Anonym	Q3 2022	1973	MFH	79 m ²	3	13. OG	2.532 €/m ²
5	Anonym	Q3 2022	1973	MFH	98 m ²	4	3. OG	2.381 €/m ²
6	Anonym	Q3 2022	1973	MFH	78 m ²	3	2. OG	3.375 €/m ²
7	Anonym	Q3 2022	1968	MFH	92 m ²	4	3. OG	2.902 €/m ²
8	Anonym	Q4 2022	1973	MFH	82 m ²	3	1. OG	3.024 €/m ²
9	Anonym	Q2 2023	1973	MFH	93 m ²	4	5. OG	2.484 €/m ²
10	Anonym	Q2 2023	1973	MFH	99 m ²	4	-	2.609 €/m ²
11	Anonym	Q2 2023	1973	MFH	67 m ²	3	-	3.582 €/m ²
12	Anonym	Q2 2023	1970	MFH	75 m ²	2,5	4. OG	2.100 €/m ²
13	Anonym	Q4 2022	1972	MFH	89 m ²	3	EG	3.135 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q2 2022 bis Q3 2023 und sind nicht mit den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde ein durchschnittlicher Preisabfall für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 300 <> 350 €/m² zwischen 2022 und 2023 i. H. v. rd. 9 % ausgewiesen.

Auf Basis o.g. Veröffentlichung sowie unter Würdigung der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt, wird für die herangezogenen Vergleichspreise eine Anpassung wie folgt vorgenommen:

2023 auf 2025: Faktor 0,90 → - 10%
Ab Q2 2022 auf 2025: Faktor 0,85 → - 15%

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Lage: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der Lage ist hinreichend gegeben.

Geschosslage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der 2. Etage eines Geschosswohnungsbaus mit Aufzug. Da keine vollständigen Informationen zu den jeweiligen Etagen der Vergleichsobjekte vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 67 m² bis ca. 99 m² und stellen sich somit nicht volumnäßig als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 92 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. In Anlehnung an eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1.553 werden folgende Umrechnungskoeffizienten angewendet:

$$65 \text{ m}^2 = 1,01 \rightarrow \text{Faktor: } 0,96/1,01 = 0,95 \rightarrow - 5,0 \%$$

75 m² = 0,99 → Faktor: 0,96/0,99 = 0,97 → - 3,0 %

80 m² = 0,98 → Faktor: 0,96/0,98 = 0,98 → - 2,0 %

90 m² = 0,96 → Faktor: 0,96/0,96 = 1,00 → +/- 0 %

95 m² = 0,955 → Faktor: 0,96/0,955 = 1,01 → + 0,5 %

100 m² = 0,95 → Faktor: 0,96/0,95 = 1,01 → + 1,0 %

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

10.3 Vergleichswertberechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

- Spannbreite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.371 €/m² und einen Median von 2.371 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 408 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,17. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ zu bewerten.

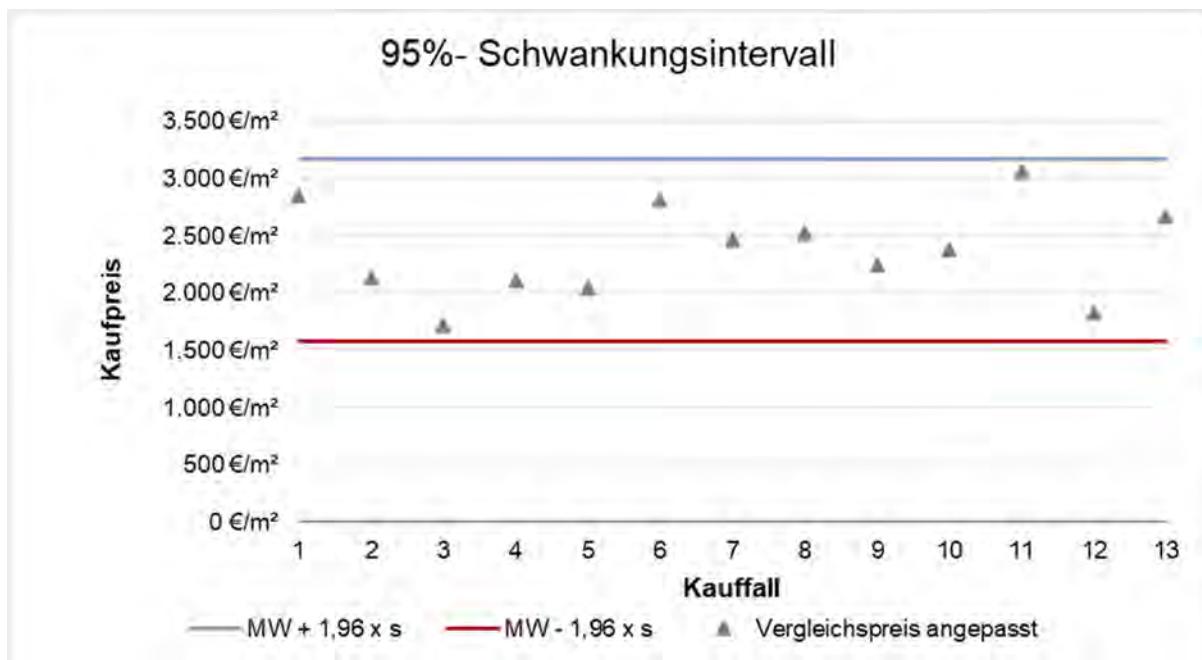
Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.371 €/m² Wohnfläche.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Zimmer	Geschoss	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q3 2022	1966	MFH	95 m ²	4	4. OG	3.337 €/m ²	-15%	2.836 €/m ²	0,5%	2.850 €/m ²
2	Anonym	Q2 2023	1968	MFH	92 m ²	4	-	2.364 €/m ²	-10%	2.128 €/m ²	0,0%	2.128 €/m ²
3	Anonym	Q3 2022	1975	MFH	78 m ²	3	5. OG	2.054 €/m ²	-15%	1.746 €/m ²	-2,0%	1.711 €/m ²
4	Anonym	Q3 2022	1973	MFH	79 m ²	3	13. OG	2.532 €/m ²	-15%	2.152 €/m ²	-2,0%	2.109 €/m ²
5	Anonym	Q3 2022	1973	MFH	98 m ²	4	3. OG	2.381 €/m ²	-15%	2.024 €/m ²	1,0%	2.044 €/m ²
6	Anonym	Q3 2022	1973	MFH	78 m ²	3	2. OG	3.375 €/m ²	-15%	2.868 €/m ²	-2,0%	2.811 €/m ²
7	Anonym	Q3 2022	1968	MFH	92 m ²	4	3. OG	2.902 €/m ²	-15%	2.467 €/m ²	0,0%	2.467 €/m ²
8	Anonym	Q4 2022	1973	MFH	82 m ²	3	1. OG	3.024 €/m ²	-15%	2.571 €/m ²	-2,0%	2.519 €/m ²
9	Anonym	Q2 2023	1973	MFH	93 m ²	4	5. OG	2.484 €/m ²	-10%	2.235 €/m ²	0,5%	2.246 €/m ²
10	Anonym	Q2 2023	1973	MFH	99 m ²	4	-	2.609 €/m ²	-10%	2.348 €/m ²	1,0%	2.371 €/m ²
11	Anonym	Q2 2023	1973	MFH	67 m ²	3	-	3.582 €/m ²	-10%	3.224 €/m ²	-5,0%	3.063 €/m ²
12	Anonym	Q2 2023	1970	MFH	75 m ²	2,5	4. OG	2.100 €/m ²	-10%	1.890 €/m ²	-3,0%	1.833 €/m ²
13	Anonym	Q4 2022	1972	MFH	89 m ²	3	EG	3.135 €/m ²	-15%	2.665 €/m ²	0,0%	2.665 €/m ²
									Anzahl: Minimum: Maximum: Mittelwert: Median: Standardabweichung: Variationskoeffizient:	13 1.711 €/m ² 3.063 €/m ² 2.371 €/m² 2.371 €/m ² 408 €/m ² 0,17		
									MW + 1,96 x s: MW - 1,96 x s: Schwankungsintervall:	3.170 €/m ² 1.572 €/m ² 95%		
									Anzahl: Minimum: Maximum: Mittelwert: Median: Standardabweichung: Variationskoeffizient:	13 1.711 €/m² 3.063 €/m² 2.371 €/m² 2.371 €/m² 408 €/m² 0,17		

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.371 €/m²

Wohnfläche: 92,45 m²

$$\text{Vorläufiger Vergleichswert: } 2.371 \text{ €/m}^2 \times 92,45 \text{ m}^2 = 219.165 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

$$\text{Vergleichswert: } \text{rd. } 219.000 \text{ €}$$

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu rd. 219.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei rd. 203.000 € und somit insgesamt ca. 7 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu m²-Preisen gehandelt wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in Bruchköbel mit Baujahren ab 1950 (durchschnittliches Baujahr: 1980), einem durchschnittlichen Bodenrichtwert i. H. v. 307 €/m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 81 m² mit rd. 3.019 €/m² Wohnfläche angegeben.

ImmobilienScout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Bruchköbel von ca. 3.340 €/m² WF (Q3 2022) bis ca. 3.088 €/m² WF (Spanne: 2.430 €/m² WF – 5.076 €/m² WF) (Q1 2025) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden 3-4-Zimmer Eigentumswohnungen in (teilweise) vergleichbaren Häusern mit Wohnflächen zwischen 70 m² und 115 m² Wohnfläche und Baujahren zwischen ca. 1965 - 1985 im Bereich zwischen ca. 2.050 €/m² und ca. 2.970 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Es gilt zu beachten, dass die Eigentumswohnungen größtenteils einen besseren Modernisierungszustand aufweisen und dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Bruchköbel für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und unter Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung), in einem Umkreis von max. 3,5 km von 1.934 €/m² bis 2.837 €/m².

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert (2.371 €/m²) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

219.000 €

(in Worten: Euro zweihundertneunzehntausend)

Werteneinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuchs: Nicht vorhanden.



Aschaffenburg, den 22.07.2025

Maximilian Zöller MRICS

13. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße

August-Bebel-Straße (Blick
Richtung Nordosten)



Blick in die anliegende Straße

August-Bebel-Straße (Blick
Richtung Südwesten)



Ansicht von der Straße



Rückansicht Gebäude



Hauseingang (Haus Nr. 3)
(überdacht)



Treppenhaus – exemplarisch



Aufzugsanlage (Bj. 2019)



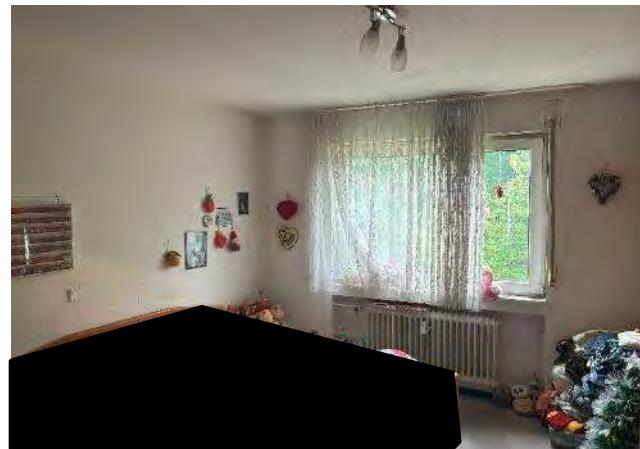
Wohnungseingangstüre



Blick von der Diele in die Küche und das Wohn- Esszimmer



Schlafzimmer



Leichte Feuchteschäden mit
beginnender Schimmelbildung am
Rollladeneinkasten im
Schlafzimmer - exemplarisch



Kinder-/Gästezimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche



Loggia



Blick von der Loggia



Badezimmer (Wanne und Waschtisch)



Separates WC



Stromzählerkasten



Keller

(Abschnittweise fehlende
Dämmung der Leitungen)



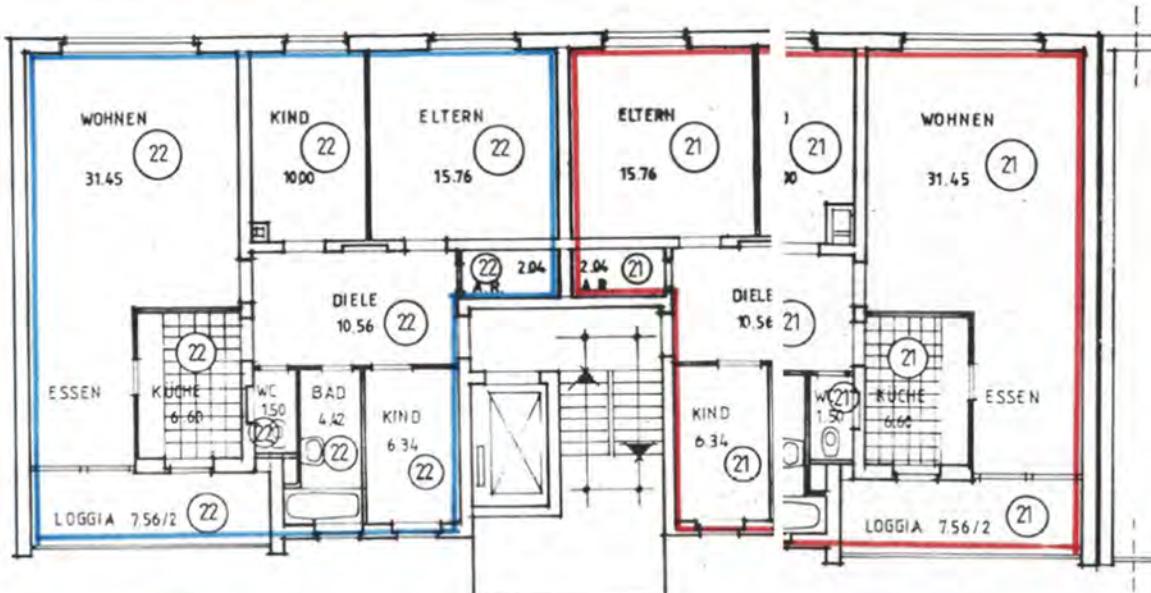
Kellerabteil (Nr. 21)

Hinweis: Der Aufteilungsplan lag dem Sachverständigen nicht vor.



Gemeinschaftsraum –
Trockenraum im Kellergeschoss



Anlage 2: Grundriss / Aufteilungsplan Wohnung Nr. 21

Rot (21) = Wertermittlungsgegenstand

Hinweise:

Aufteilungsplan lag nur abschnittsweise vor und kann dahingehend nur verzerrt abgebildet werden.

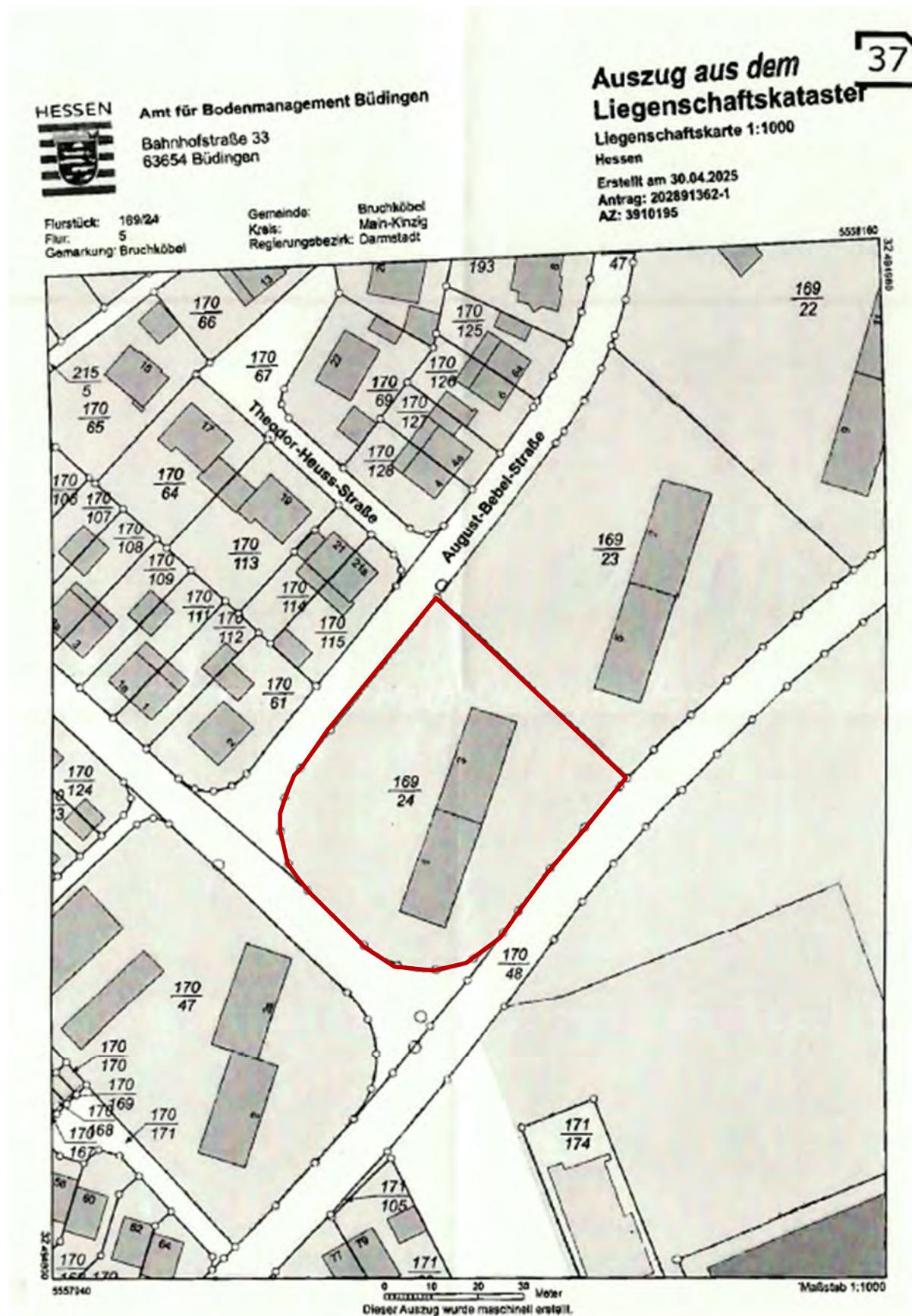
Der Zugang zum Kinderzimmer (rechts) mit einer Fläche von 6,34 m² war während des Ortstermins nicht möglich, sodass eine Innenbesichtigung dahingehend nicht erfolgen konnte.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Grundbuchamts vom 22.07.2025 liegt für den Kellerbereich in Haus Nr. 3 kein Aufteilungsplan vor. Daher ist eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums Nr. 21 zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 21 auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde ein Kellerabteil besichtigt (siehe Fotoanlage). Aufgrund der fehlenden Plandarstellung kann jedoch nicht mit abschließender Sicherheit bestätigt werden, dass es sich um den der Einheit Nr. 21 zugehörigen Raum handelt. Die örtlichen Gegebenheiten und die Gesamtumstände sprechen jedoch dafür, dass die Zuordnung plausibel erscheint.

Anlage 3: **Auszug aus der Teilungserklärung**

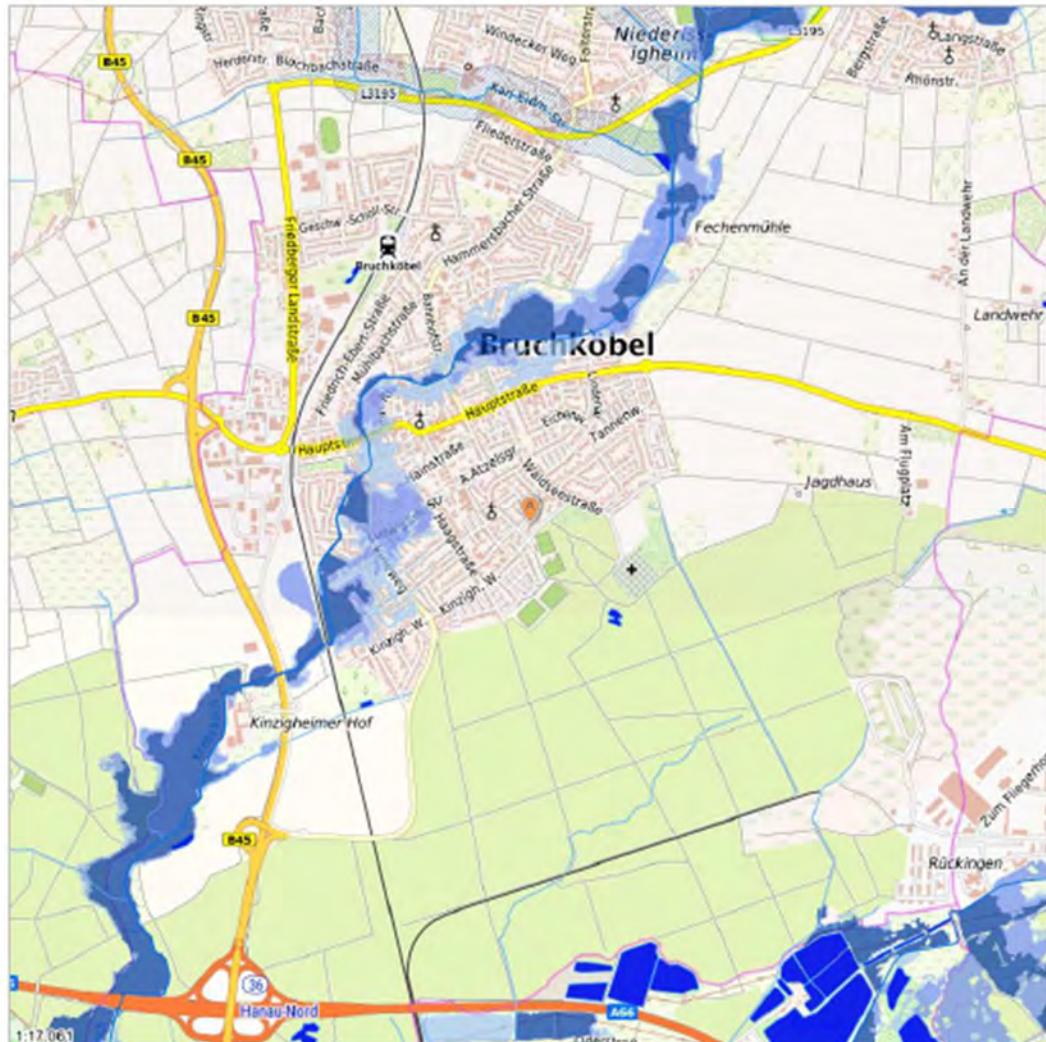
Miteigentumsanteil von 31,25 / 1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung und Kellerraum, mit insgesamt ca. 92,45 m² Wohn- und Nutzfläche;

Anlage 4: Liegenschaftskarte



Anlage 5: Unwetter- /Starkregen gefährdung**ZÜRS Hochwassergefährdung**

63486 Bruchköbel, August-Bebel-Str. 3

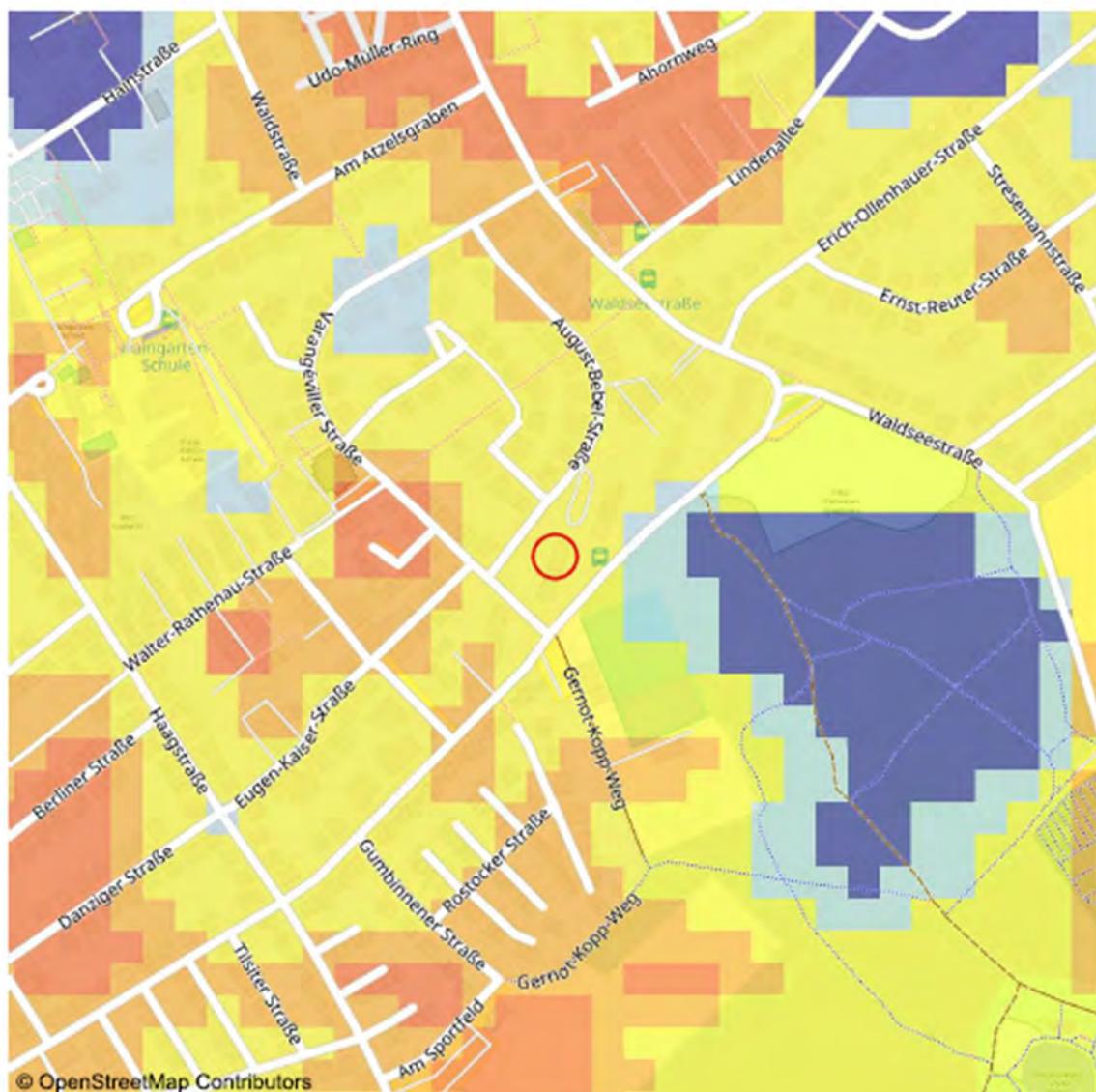
**GK1****GK2****GK3****GK4**

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeritas © VtS; Hintergrundkarte: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoBryte, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Husanecht © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

63486 Bruchköbel, August-Bebel-Str. 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse

					mittel
sehr stark	stark		gering	sehr gering	

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Anlage 6: Nebenfragen**Kurzbeschreibung Wertermittlungsgegenstand**

Es handelt es sich um eine 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m², gelegen im 2. Obergeschoss eines Geschosswohnungsbau (Baujahr 1966), zzgl. Kellerraum.

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Siehe im Gutachten, Punkt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Bewertungsobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Verwaltung des Bewertungsobjektes obliegt der antaea Wohnverwaltung und Objektbetreuung GmbH, Ernst Griesheimer Platz 1, 63071 Offenbach.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

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: Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf einen Befall mit Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 11.06.2028 liegt vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 10.07.2025 ist das Grundstück in Bruchköbel, Gemarkung Bruchköbel, August-Bebel-Straße 3, Flur 5, Flurstück 169/24 nicht in der Altflächendatei erfasst.