

Ronny Kazyska

Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Hanau



Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Eigentumswohnung
Sondereigentum Nr. 10
4. Obergeschoss
PKW-Stellplatz Nr. 10
Kellerraum Nr. 10



Anschrift: August-Bebel-Str. 5
D-63486 Bruchköbel

Qualitätsstichtag: 10. September 2024

Wertermittlungsstichtag: 10. September 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 10.09.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 10.09.2024

Vergleichswert 220.000 €

Ertragswert 214.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB **220.000 €**

Frankfurt am Main, den 03.10.2024



Zertifizierter Immobilien... HypZert F

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

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

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

Meseturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

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

b.v.s
Sachverständige

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

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

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

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 30/24 vom 30.07.2024
- Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 5944 vom 30.07.2024 des Grundbuchs von Bruchköbel / Amtsgericht Hanau
- Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 28.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.09.2017

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

- Berechnung der Wohnflächen vom 18.05.1966 (Architekt Heinz Sert)
- Grundriss über Sondereigentum Nr. 10 vom 02.05.1966 (Architekt Heinz Sert)
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 2027 1966 der Bauaufsicht des Landkreises Hanau vom 21.09.1966
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 534/90 verhandelt am 04.05.1990
- Nachtrag zur Urkundenrolle Nr. 534/90 verhandelt am 03.09.1990
- Baubeschreibung zum Stand 18.05.1966
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.09.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises

Übersicht

Eigentumswohnung

Baujahr ca.	1966
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1984
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	30
Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	4.023 m ²
312,5 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	126 m ²
Wohnfläche ca.	90,56 m ²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	235.000 €
Sonderwerte	-23.500 €
Marktanpassung	0 €
PKW-Stellplatz pauschal	8.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	220.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.429 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.595 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	11.227 €
Verwaltungskosten p.a.	466 € 4,15 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.354 € 12,06 %
Mietausfallwagnis p.a.	225 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.044 € 18,21 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	22,57 €/m ²
Reinertrag p.a.	9.183 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,19
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	237.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-23.500 €
Ertragswert rd.	214.000 €
Ertragswert/Wohnfläche	2.363 €/m ²

Verkehrswert

220.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Ertragswert	103%
Verkehrswert/Wohnfläche	2.429 €/m ²
Bodenwertanteil	18,64 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 14.06.2024 mit dem Aktenzeichen 42 K 30/24 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 10.09.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 10.09.2024 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Eigentümers nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 10.09.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 10.09.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 10.09.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Der Eigentümer hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 30.07.2024 (letzte Änderung vom 01.07.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Bruchköbel
Blatt: 5944

312,5 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bruchköbel	5	169/23	Gebäude- und Freifläche, August-Bebel-Straße 5-7	4.023 m²

Grundstücksgröße gesamt 4.023 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 10 des Aufteilungsplanes; Sondernutzungsrecht an Pkw-Abstellplatz Nr. 10.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 5935 bis 5966); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 04.05.1990; übertragen aus Blatt 2412; eingetragen am 18. Dezember 1990.

Für die Weiterveräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich mit Ausnahme der Verkäufe durch die Firma belcasa Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH. Außerdem wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 03.09.1990. Ergänzend eingetragen am 09. April 1992.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 5:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 9 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 6:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 7:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 8:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 9:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 30/24); eingetragen am 01.07.2024.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 7:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 8:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 9:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 30/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 28.06.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 25.09.2024 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Der Stadt Bruchköbel nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnsiedlung zwischen Haag- und Spessartstrasse", der am 01.10.1965 rechtsverbindlich wurde.

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

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- offene Bauweise
- flachgeneigtes Satteldach ($\leq 30^\circ$)

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Bauscheinnummer 2027 1966 der Bauaufsicht des Landkreises Hanau liegt vom 21.09.1966 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet einen Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 32 Wohnungen, Einbau einer Zentralheizung mit Ölfeuerungsanlage und einen unterirdischen Heizöllagertank mit 30.000 l Inhalt.

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

2.6 Entwicklungszustand

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

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 25.09.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Bruchköbel mit ca. 20.864 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 16 km nordöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 60 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Bruchköbel grenzt im Norden an die Stadt Nidderau, im Nordosten an die Gemeinde Hammersbach, im Osten an die Gemeinde Neuberg, im Südosten an die Stadt Erlensee, im Süden an die Stadt Hanau und im Westen an den Hanauer Ortsteil Mittelbuchen sowie im Nordwesten an die Gemeinde Schöneck.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Bruchköbel, Roßdorf, Niederissigheim, Oberissigheim und Butterstadt.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 101,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 28.274 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,8 % im August 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur von Bruchköbel ist vorwiegend klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Große Unternehmen mit Standorten in Bruchköbel sind unter anderem die Yeah! AG, Odenwälder Garten- und Landschaftsbau GmbH und die Karl Eidmann GmbH & Co. KG.

Die Bundesautobahn A 66 führt durch das südliche Bruchköbeler Stadtgebiet. Die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen B 45 verläuft durch das westliche Stadtgebiet.

In Bruchköbel existiert ein Bahnhof mit Zuganbindung an die Strecke Friedberg-Hanau. Der naheliegende Eisenbahnknotenpunkt Hanau weist eine Reihe von Bahnhöfen und Haltepunkten im Stadtgebiet vorwiegend in Richtung Frankfurt am Main auf. Als Fernbahnhof mit ICE-Anschluss dient der Hauptbahnhof in Hanau.

Der innerstädtische Nahverkehr wird in Bruchköbel überwiegend durch Busse des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) geleistet. Die beiden wichtigsten Buslinien sind die Linien 563 bzw. 33, die die Stadt und ihre Stadtteile auf verschiedenen Fahrtwegen erschließen und mit Hanau verbinden.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Bruchköbel im Zeitraum von 2022 bis 2035 -6,8 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,5 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	16 km	0:16 h
Offenbach am Main	30 km	0:27 h
Darmstadt	61 km	0:47 h
Wiesbaden	73 km	0:55 h
Mainz	77 km	0:57 h
Mannheim	113 km	1:20 h
Würzburg	190 km	2:10 h
Kassel	200 km	2:10 h
München	392 km	4:10 h
Berlin	543 km	5:53 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bruchköbel im gleichnamigen Ortsteil Bruchköbel in der August-Bebel-Straße. Das Mehrfamilienhaus liegt innerhalb eines reinen Wohngebiets südöstlich in Bruchköbel. Bei der August-Bebel-Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die südlich von der Varangéviller Straße abgeht und nordwestlich wieder in die Varangéviller Straße mündet. Sie hat mit der Theodor-Heuss-Straße eine Seitenstraße. Im Norden besteht über die Waldseestraße Anschluss an das Bruchköbeler Stadtzentrum zur Hauptstraße (L 3268) bzw. Innerer Ring. Die L 3195 verbindet Bruchköbel mit den nördlichen Stadtteilen Roßdorf, Nieder- und Oberissigheim. Die B 45 mit Anbindung zur A 66 Anschlussstelle 'Hanau-Nord' ist über die L 3195 erreichbar. Die L 3268 führt im Osten zu dem Erlenseer Stadtteil Langendiebach. Die Anbindung nach Süden zur Stadt Hanau bzw. nach Nordwesten zur Stadt Nidderau ist jeweils über die B 45 gegeben. Der Hanauer Stadtteil Mittelbuchen ist westlich über die L 3195 befahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich innerhalb des Stadtteils Bruchköbel in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtkern von Bruchköbel. Die Stadtverwaltung Bruchköbel ist im Zentrum ebenfalls in ca. 1,5 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhof Bruchköbel befindet sich nördlich in ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Bruchköbel verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, tegut, Lidl, Aldi, Netto, Penny, Rossmann, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nördlich ein Rewe-Markt in der Waldseestraße in ca. 0,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Bruchköbel verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 66 'Hanau-Nord' ist nach ca. 3,5 km befahrbar. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt am Main beträgt ca. 45 km. Die Bushaltestelle 'Waldseestraße' befindet sich in der nahen Umgebung in ca. 400 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,4 km	1 Min.
Stadtverwaltung	1,5 km	5 Min.
S-Bahn Bahnhof	2,0 km	5 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 45	2,5 km	5 Min.
Landesstraße L 3268	0,7 km	2 Min.
Landesstraße L 3195	2,0 km	5 Min.
Autobahn A 66	3,5 km	5 Min.
Autobahn A 45	9,0 km	10 Min.
Flughafen Frankfurt a.M.	45,0 km	30 Min.

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Das Mehrfamilienhaus verfügt über acht Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt ist nordwestlich über die August-Bebel-Straße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Westseite zur August-Bebel-Straße orientiert. An der Nordseite schließt in geschlossener Bauweise ein Mehrfamilienhaus an. Südlich liegen zwei Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise. Im Westen verläuft von Süden nach Norden die August-Bebel-Straße bzw. im Osten von Südwesten nach Nordosten der Kinzigheimer Weg.

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

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus insgesamt zwei Mehrfamilienhäusern. Die beiden achtgeschossigen Mehrfamilienhäuser zuzüglich Untergeschoss bilden zentral auf dem Bewertungsgrundstück in geschlossener Bauweise einen Baukörper (August-Bebel-Straße 5 + 7). Das Baujahr der baulichen Anlagen beläuft sich auf ca. 1966.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 32 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 32 Kellerräumen (Sondernutzungsrechte) und 32 oberirdischen PKW-Stellplätzen (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit Flachdach verfügen jeweils über acht Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die sechzehn Wohneinheiten pro Gebäude verteilen sich auf die acht Vollgeschosse. Im Erd- bis Dachgeschoss befinden sich innerhalb eines Mehrfamilienhauses jeweils zwei Wohneinheiten pro Geschoss. Das Untergeschoss besteht insgesamt jeweils aus sechzehn Kellerräumen, einer Waschküche, ein Trockenraum, ein Heizkeller und ein Fahrradraum. Die vertikale Erschließung erfolgt jeweils über einen Aufzug bzw. fußläufig über das Treppenhaus.

Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im vierten Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses August-Bebel-Straße 5. Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 10) ist zur westlichen und östlichen Grundstücksseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, separates WC, Abstellraum und Loggia. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist unbekannt, ob die zu bewertende Wohneinheit am Wertermittlungsstichtag bewohnt wird. Der Zustand der Räumlichkeiten kann dadurch ebenfalls nicht beurteilt werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Wohnflächenberechnung insgesamt ca. 90,56 m².

Die Fläche der Loggia wurde zu 25 % in die Wohnfläche miteinbezogen.

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Den Bewertungsunterlagen nach erfolgt die Beheizung über eine Ölheizung. Die Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifenfundament
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	heller Rauputz
Geschosse:	8 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach mit Stahlbetonkonstruktion
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / Personenaufzug vorhanden
Böden:	unbekannt
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm (B 160); Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm (KSV 150 / B 160) Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm (HLZ 250 / HBL 50 / HBL 25); Innenwände mit Wanddicke von 10 bis 24 cm (HLZ 250 / HLZ 150 / Bimsplatten)
Decken:	Stahlbetondecken
Fenster:	unbekannt
Türen/Tore:	Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung Innentüren: Holztüren
Bäder/WC:	1 Wannenbad mit separaten WC (laut Grundriss)
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	Ölzentralheizung mit Radiatoren (Typ: unbekannt); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	unbekannt
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, asphaltierte PKW-Stellplätze, strukturierte Bepflanzung im Vor- und Hintergarten; teilweise Einfriedung Außenbereich
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Eine Beurteilung über den Zustand des Bewertungsobjekts war deshalb nicht möglich. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Gemeinschaftsflächen waren ebenfalls nicht zugänglich. Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts.

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

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

WEG August-Bebel-Str. 5-7, Bruchköbel

Die zuständige WEG-Verwaltung der Eigentümergemeinschaft August-Bebel-Straße 5-7, Bruchköbel hat trotz mehrfacher Anfragen keine Unterlagen über das Bewertungsobjekt bzw. die WEG zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan, dem Hausgeld, einer Instandhaltungsrücklage oder möglichen Sonderumlagen gemacht werden.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1966 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 90,56 m² Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 32 Wohneinheiten. Neben dem Sondereigentum an den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 10 bestehen Sondernutzungsrechte an einen Kellerraum (Nr. 10) und einen PKW-Außenstellplatz (Nr. 10).

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem reinen Wohngebiet wird innerhalb von der Stadt Bruchköbel als durchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Bruchköbel zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Stadt Bruchköbel auf 322 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Kinzig-Kreises wird der Standort ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 56 bis 528 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und eines Sicherheitsabschlags bei einer Wohnfläche von ca. 90,56 m² mit rd. 2.429 €/m² Wohnfläche innerhalb von Bruchköbel unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im Bestand einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.019 €/m² bzw. in der Bodenrichtwertklasse von 300 bis 350 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.799 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Der Vermietungsstand des Bewertungsobjekts ist unbekannt. Ein Mietvertrag ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft bleibt weiterhin in einer schwierigen Lage. Industrie und Bau starteten schwach in das dritte Quartal 2024. Investitionen werden durch wirtschaftspolitische Unsicherheiten und hohe Finanzierungskosten belastet, die insbesondere die Nachfrage nach Investitionsgütern und Bauleistungen dämpfen. Der private Konsum bleibt trotz günstiger Rahmenbedingungen wie steigenden Tariflöhnen und einem stabilen Arbeitsmarkt schwach. Die Unsicherheit über den privaten Konsum und die Dienstleistungsbranche ist hoch. Für das dritte Quartal 2024 wird erwartet, dass das reale BIP stagniert oder leicht zurückgeht. Eine tiefe, langanhaltende Rezession sei laut den gesamtwirtschaftlichen Projektionen der Deutschen Bundesbank nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Die Industrie wird von einer schwachen Inlandsnachfrage belastet. Nachfrageimpulse nach deutschen Industrieprodukten wurden durch eine etwas dynamischere Konjunktur im Euroraum verzeichnet. Der Auftragseingang in der deutschen Industrie stieg im Juli 2024 saisonbereinigt aufgrund von Großaufträgen deutlich. Insgesamt sind leichte Erholungstendenzen erkennbar, die vor allem durch Auslandsaufträge aus dem Euroraum angetrieben werden. Dennoch beklagen laut einer ifo-Umfrage über 40 % der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe eine mangelhafte Auftragslage. Die Industrieproduktion blieb schwach und ging im Juli 2024 in fast allen Sektoren zurück. Die Automobilproduktion verzeichnete einen besonders schweren Einbruch. Die Industrie dürfte im dritten Quartal insgesamt weiterhin schwächeln. Die Geschäftslage und Erwartungen der Unternehmen haben sich laut ifo-Institut zusätzlich verschlechtert.

Der private Konsum ist trotz wachsender Löhne in Deutschland schwach. Die Tariflöhne stiegen im Juli 2024 gegenüber dem Vorjahr um 10,6 %. Dies ist auf Inflationsausgleichsprämien, verzögerte Lohnanhebungen und Nachzahlungen zurückzuführen. Der gedämpfte Konsum basiert auf Verunsicherung der Verbraucher. Der GfK-Konsumklimaindex verschlechterte sich im August 2024. Die Konjunktur- und Einkommenserwartungen sanken ebenfalls deutlich. Die Sparneigung steigt dadurch. Bei Autokäufen halten sich die Verbraucher auch zurück. Die PKW-Zulassungen sind infolgedessen deutlich gesunken. Die Einzelhandels- und Gastgewerbeumsätze deuten laut ifo-Umfragen für Juli und August 2024 eine verschlechterte Geschäftslage an. Diese Gegebenheiten spiegeln die anhaltende Unsicherheit der privaten Haushalte wider.

Die schwache Konjunktur belastet zunehmend den Arbeitsmarkt. Die Beschäftigung ist in Deutschland zwar auf hohem Niveau, allerdings verlangsamt sich das Wachstum. Im Juli 2024 stieg die Erwerbstätigkeit saisonbereinigt um nur 4.000 Personen. Rückgänge im verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handel wurden durch Neueinstellungen in Dienstleistungsbereichen ausgeglichen. Die Kurzarbeit nimmt im verarbeitenden Gewerbe im Gegensatz zu anderen Sektoren leicht zu. Das ifo-Beschäftigungsbarometer sank auf den tiefsten Stand seit der Pandemie, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg im August bei einer Quote von 6,0 % nur geringfügig um rund 2.000 Personen auf 2,80 Millionen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosigkeit im Versicherungssystem um 111.000 zu. Der Anstieg im Grundsicherungssystem lag bei 65.000. Hauptursache ist die konjunkturelle Schwäche. Das IAB-Barometer erwartet in den kommenden Monaten nur einen leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Die Preise für Energierohstoffe entwickelten sich zuletzt uneinheitlich. Rohöl der Sorte Brent fiel in den letzten Wochen gegenüber den Vormonat Juli um ca. 11 % auf 77 US-Dollar pro Fass. Hauptgründe sind Sorgen über die globale Nachfrage und ein erwarteter Angebotsüberschuss im Jahr 2025. Gegensteuern konnten die verschobenen Förderausweitungen der OPEC-Staaten sowie Produktionsausfälle in Libyen und den USA. Der europäische Gaspreis stieg im Gegensatz dazu leicht an. Auslöser waren Unsicherheiten bezüglich russischer Gaslieferungen über die Ukraine.

Die Inflationsrate fiel im August 2024 unerwartet stark von 2,6 % im Juli 2024 auf 2,0 %. Die Ursache liegt in geringeren Energiekosten und sinkenden Preisen für Industriegüter. Die Preise von Nahrungsmitteln zogen dagegen an. Dienstleistungen verteuerten sich bei einer abnehmenden Dynamik ebenfalls. In den nächsten Monaten wird wegen Basiseffekten bei den Energiepreisen und möglichen Margenerholungen bei Mineralölprodukten wieder ein Anstieg der Inflation prognostiziert. Steigende Löhne stützen den Preisauftrieb.

4.2.2 Mietmarkt

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

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilienscout			
Bruchköbel	Q3 2024	9,22 - 14,03 €/m²	10,39 €/m² Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2024	9,35 €/m²	Ø-Miete
Bruchköbel	Q3 2024	10,66 - 14,83 €/m²	11,28 €/m² Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2024	10,20 €/m²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Bruchköbel	2024	6,83 - 15,00 €/m²	Bestand Ø 10,02 €/m²
Bruchköbel	2024	8,36 - 15,54 €/m²	Neubau Ø 11,60 €/m²
Engel & Völkers			
Bruchköbel	Q3 2024	11,95 €/m²	Ø-Miete
Bruchköbel	Q3 2024	10,67 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Bruchköbel	Q2 2024	10,40 - 14,50 €/m²	10,40 Ø-Miete
Bruchköbel	2023	11,10 €/m²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Bruchköbel	2024	9,27 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Bruchköbel	2024	11,05 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Bruchköbel	2024	13,11 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Bruchköbel	2016	7,45 €/m²	Ø-Miete Bestand
Bruchköbel	2016	9,29 €/m²	Ø-Miete Neubau
Bruchköbel	2016	8,36 €/m²	Ø-Miete Bestand EFH
Bruchköbel	2016	8,47 €/m²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06435		Lage			
Objektart: Wohnungsmieten		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	15,30 €	12,50 €	10,90 €	8,60 €
	gut	13,80 €	11,30 €	9,90 €	7,70 €
	mittel	13,10 €	10,60 €	9,10 €	7,40 €
	einfach	12,40 €	10,20 €	8,50 €	6,70 €
Anmerkung: Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Bruchköbel verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 5,79 bis 11,06 €/m² auf. In der Altersklasse 1965 bis 1980 beläuft sich die Spanne von 6,49 bis 8,40 €/m². Für Wohneinheiten von 85 bis 105 m² beträgt die Durchschnittsmiete 6,77 €/m².

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in Bruchköbel und Umgebung bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 26.09.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 95,00 m ² Angebotspreis: 790,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 8,32 €/m ²	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1970 Modernisierung: 2021
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 26.09.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 94,00 m ² Angebotspreis: 950,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,11 €/m ²	Etage: 2 von 2 kein Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: 2014
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 26.09.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 95,00 m ² Angebotspreis: 1.100,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,58 €/m ²	Etage: k.A. kein Balkon Baujahr: 1979 Modernisierung: k.A.

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Bruchköbel von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2023 basierend auf 68 Kaufverträgen rd. 24,2 Mio. €. Davon entfielen 46 Kaufverträge auf Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 14,4 Mio. €.

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m ²	Baujahr ab	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
Bruchköbel	307,00	1950	1980	81,00	3.019,00	69

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Kreis	BRW €/m ²	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
MKK + WAK	300,00 - 350,00	335,00	1979	74,00	2.799,00	233

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.745,00 €	3.920,00 €	3.605,00 €	2.650,00 €
	gut	4.340,00 €	3.595,00 €	3.295,00 €	2.430,00 €
	mittel	4.280,00 €	3.535,00 €	3.255,00 €	2.385,00 €
	einfach	3.550,00 €	2.945,00 €	2.705,00 €	1.990,00 €

Anmerkung:

Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:

Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden

Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche

Objektzustand: gut

Eigennutzungsfähigkeit: ja

Stand: 08/2023

Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 26.09.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bruchköbel auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2020	Q3 2024	+/- %
Bruchköbel	2.689,00 €	3.045,00 €	13,24%
Main-Kinzig-Kreis:	2.373,00 €	2.687,00 €	13,23%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Bruchköbel	Datum: 26.09.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 94,00 m ² Angebotspreis: 325.000 € Wohnflächenpreis: 3.457 €/m ²	Etage: EG von 8 Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: 2023
Etagenwohnung Bruchköbel	Datum: 26.09.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 92,00 m ² Angebotspreis: 294.000 € Wohnflächenpreis: 3.196 €/m ²	Etage: k.A. Balkon Baujahr: 1989 Modernisierung: - zzgl. TG-Stellplatz 15.000 €
Etagenwohnung Franz-Liszt-Str. 6 Bruchköbel	Datum: 26.09.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 93,00 m ² Angebotspreis: 295.000 € Wohnflächenpreis: 3.172 €/m ²	Etage: 2 von 2 kein Balkon Baujahr: 1992 Modernisierung: 2024 zzgl. Carport 10.000 € zzgl. Stellplatz 5.000 €

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Tiefgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €
Wiederverkauf	15.000,00 €	13.500,00 €	8.500,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht September 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 26.05.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien September 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 26.09.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 26.09.2024; immobilenscout24.de Datenabruf am 26.09.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 26.09.2024; Homeday.de Datenabruf am 26.09.2024; Immoportal.de Datenabruf am 26.09.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 26.09.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises einen Bodenrichtwert in Höhe von 330 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Bruchköbel
Gemarkung:	Bruchköbel
Zone:	8880013
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	330 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m ²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

4.023 m ²	x	330 €/m ²	=	1.327.590 €
312,5 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	41.487 €
Rundungsbetrag			(-1,17 %)	-487 €
Bodenwert			rund	41.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Umkreis ohne Hanau	Bruchköbel
Jahrgang:	2022 bis 2024	10.09.2024
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1960 bis 1970	ca. 1966
Wohnfläche:	75 bis 125 m ²	90,56 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	4.023 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

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

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Verfügbarkeit	Wohnfläche	Kaufpreis €/m²
1	Am Heinichenberg, Bruchköbel	215.500 €	1968	vermietet	78,00 m²	2.763 €/m²
2	August-Bebel-Str., Bruchköbel	317.000 €	1966	vermietet	95,00 m²	3.337 €/m²
3	August-Bebel-Str., Bruchköbel	267.000 €	1968	bezugsfrei	92,00 m²	2.902 €/m²
4	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	157.500 €	1970	bezugsfrei	75,00 m²	2.100 €/m²
5	Justus-von-Liebig-Straße, Bruchköbel	194.500 €	1969	bezugsfrei	78,00 m²	2.494 €/m²
6	Theodor-Heuss-Str., Erlensee-Langendiebach	298.000 €	1969	bezugsfrei	82,00 m²	3.634 €/m²
7	Ludwigstr., Erlensee-Rückingen	310.000 €	1964	bezugsfrei	117,00 m²	2.650 €/m²
8	Ludwigstr., Erlensee-Rückingen	342.000 €	1964	vermietet	117,00 m²	2.923 €/m²
9	Westerwaldstr., Erlensee-Rückingen	142.000 €	1970	vermietet	76,00 m²	1.868 €/m²
10	Mittelgasse, Neuberg-Rüdigheim	157.500 €	1967	vermietet	110,00 m²	1.432 €/m²
	Minimum	142.000 €	1964		75,00 m²	1.432 €/m²
	Maximum	342.000 €	1970		117,00 m²	3.634 €/m²
	Spannweite	200.000 €	6		42,00 m²	2.202 €/m²
	Durchschnitt	240.100 €	1968		92,00 m²	2.610 €/m²
	Median	241.250 €	1968		87,00 m²	2.707 €/m²

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 2 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

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

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 08/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5		
2024	2	185,5	-3,9		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Am Heinichenberg, Bruchköbel	2.763 €/m ²	07.11.23 1,00	320 €/m ² 1,00	V 1,05	2.901 €/m ²
2	August-Bebel-Str., Bruchköbel	3.337 €/m ²	07.07.22 0,92	330 €/m ² 1,00	V 1,05	3.224 €/m ²
3	August-Bebel-Str., Bruchköbel	2.902 €/m ²	04.08.22 0,92	330 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.670 €/m ²
4	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	2.100 €/m ²	07.06.23 0,96	320 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.016 €/m ²
5	Justus-von-Liebig-Straße, Bruchköbel	2.494 €/m ²	30.05.23 0,96	400 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.394 €/m ²
6	Theodor-Heuss-Str., Erlensee-Langendiebach	3.634 €/m ²	28.08.23 0,98	320 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.561 €/m ²
7	Ludwigstr., Erlensee-Rückingen	2.650 €/m ²	14.07.22 0,92	320 €/m ² 1,00	W 1,05	2.560 €/m ²
8	Ludwigstr., Erlensee-Rückingen	2.923 €/m ²	14.07.22 0,92	320 €/m ² 1,00	V + W 1,10	2.958 €/m ²
9	Westerwaldstr., Erlensee-Rückingen	1.868 €/m ²	20.09.23 0,98	310 €/m ² 1,00	V 1,05	1.922 €/m ²
10	Mittelgasse, Neuberg-Rüdighelm	1.432 €/m ²	17.07.23 0,98	200 €/m ² 1,10	V + W 1,10	1.698 €/m ²
	Minimum	1.432 €/m ²				1.698 €/m ²
	Maximum	3.634 €/m ²				3.561 €/m ²
	Spannweite	2.202 €				1.863 €/m ²
	Median	2.707 €/m ²				2.615 €/m ²
	Standardabweichung	666 €				596 €/m ²
	Standardabweichung	25,53%				23,00%
	Durchschnitt	2.610 €/m ²				2.590 €/m ²
	unterer Wert	1.944 €				1.994 €/m ²
	oberer Wert	3.276 €				3.186 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.590 €/m² zwischen 1.698 €/m² bis 3.561 €/m².

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

angepasster Mittelwert		2.590,00 €/m ²
x ca. 90,56 m ² Wohnfläche		234.550,40 €
	rd.	235.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-23.500,00 €
PKW-Stellplatz pauschal		8.500,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		220.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	220.000,00 €

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.429 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.595 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel die Vermietung des Bewertungsobjekts unverzüglich möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für die Eigentumswohnung 10,00 €/m² und für den PKW-Stellplatz 30,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 935,60 €.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 420 €/WE und 45 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

WE Nr. 10	13,80 €/m ²
Außen-STP	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.353,73 € bzw. 12,06 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 224,54 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

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

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.044,27 € bzw. 18,21 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 22,57 €/m² p.a. bzw. 1,88 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage der Stadt Bruchköbel, die in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet hat.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Für Eigentumswohnungen existiert in der Region kein spezifischer Liegenschaftszinssatz. Gemäß einer fernmündlichen Auskunft des Gutachterausschusses im Main-Kinzig-Kreis wäre der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser unter sachverständiger Würdigung auch für Eigentumswohnungen anwendbar.

Dem Immobilienmarktbericht 2024 nach beträgt für Mehrfamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 500 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,80 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,90 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 19,06 (rd. 2.363 €/m² Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 18,5 (1.722 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 14,7 bis 22,3. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **11.227,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420 €/WE	=	420,00 €
Außen-STP	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					<u>466,00 €</u>

Instandhaltungskosten

WE Nr. 10	13,80 €/m²	x	90,56 m²	=	1.249,73 €
Außen-STP	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					<u>1.353,73 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	224,54 €
			<u>224,54 €</u>

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		<u>0,00 €</u>

Bewirtschaftungskosten gesamt: (18,21 % v. JRoE) **-2.044,27 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **9.182,73 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,75 % von 41.000,00 € = -717,50 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **8.465,23 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,75 %
Barwertfaktor: 23,19

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.465,23 € x 23,19 = 196.308,68 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 196.308,68 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 41.000,00 €

237.308,68 €

Rundungsbetrag (-0,13 %) -308,68 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **237.000,00 €**

Sonderwerte **-23.500,00 €**

Rundungsbetrag (0,23 %) 500,00 €

Ertragswert **214.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 19,06 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.363 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 21,11 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.617 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag 235.000,00 €

Sicherheitsabschlag 10 % vom Verkehrswert -23.500,00 €

Sicherheitsabschlag 10 % vom Verkehrswert rd. -23.500,00 €

Sonderwert gesamt rd. -23.500,00 €

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert.

Vergleichswert	220.000,00 €
Ertragswert	214.000,00 €

Verkehrswert per 10. September 2024

220.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert

Verkehrswert/Wohnfläche	2.429 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.429 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 103
Ertragswert/Wohnfläche	2.363 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	19,60 -fach
Bodenwertanteil	18,64 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none">- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Bruchköbel durch Bevölkerungsanstieg- überdurchschnittliche Kaufkraft- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit	<ul style="list-style-type: none">- Baujahr ca. 1966- keine Innenbesichtigung- Zustand des Sondereigentums unbekannt- Höhe Hausgeld und Instandhaltungsrücklage unbekannt- negative Bevölkerungsprognose- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none">- hohe Nachfrage nach Wohnraum- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten	<ul style="list-style-type: none">- gestiegene Bauzinsen- gestiegene Energiekosten- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)- Sonderumlagen

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung nicht zugänglich.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist ein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

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

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	1,75 %
Zinssatz Underrent	1,75 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

Id. Nr.	Nutzflächen	Mieter			Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermietungsstand			Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>In Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>				Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht in Jahren	Barwertfaktor	Barwert	
								Vermietungsstand	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)										
1 Egt.					4. OG	90,56	V	10,00	120,00	10.867,20	10,00	120,00	10.867,20											0,00
2 Egt.					EG	1	V	30,00	360,00	360,00	30,00	360,00	360,00		0,00									0,00
															0,00									0,00

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

Gesamt	vermietet	inklusive Leerstand	90,56	0,00	100,0 %	vermietet p.a.	inklusive p.a.	10.867,20	0,00	vermietet p.a.	inklusive p.a.	10.867,20	0,00
			0,00	0,00	0,0 %			0,00	0,00			0,00	0,00
	Gesamt		90,56		0,0 %	Gesamtsollertag p.a.	Leerstand p.a.	0,00		Gesamtrohertrag p.a.	Leerstand p.a.	10.867,20	0,00

Stellplätze (gesamt)	vermietet	inklusive Leerstand	1	0	100,0 %	vermietet p.a.	inklusive p.a.	360,00	0,00	vermietet p.a.	inklusive p.a.	360,00	0,00
			0	0	0,0 %			0,00	0,00			0,00	0,00
	Gesamt		1		0,0 %	Gesamtsollertag p.a.	Leerstand p.a.	0,00		Gesamtrohertrag p.a.	Leerstand p.a.	360,00	0,00

Gesamt	Gesamt					Gesamtsollertag p.a.		11.227,20		Gesamtrohertrag p.a.		11.227,20	
--------	--------	--	--	--	--	----------------------	--	-----------	--	----------------------	--	-----------	--

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzerträge:	0,00

Wohnfläche

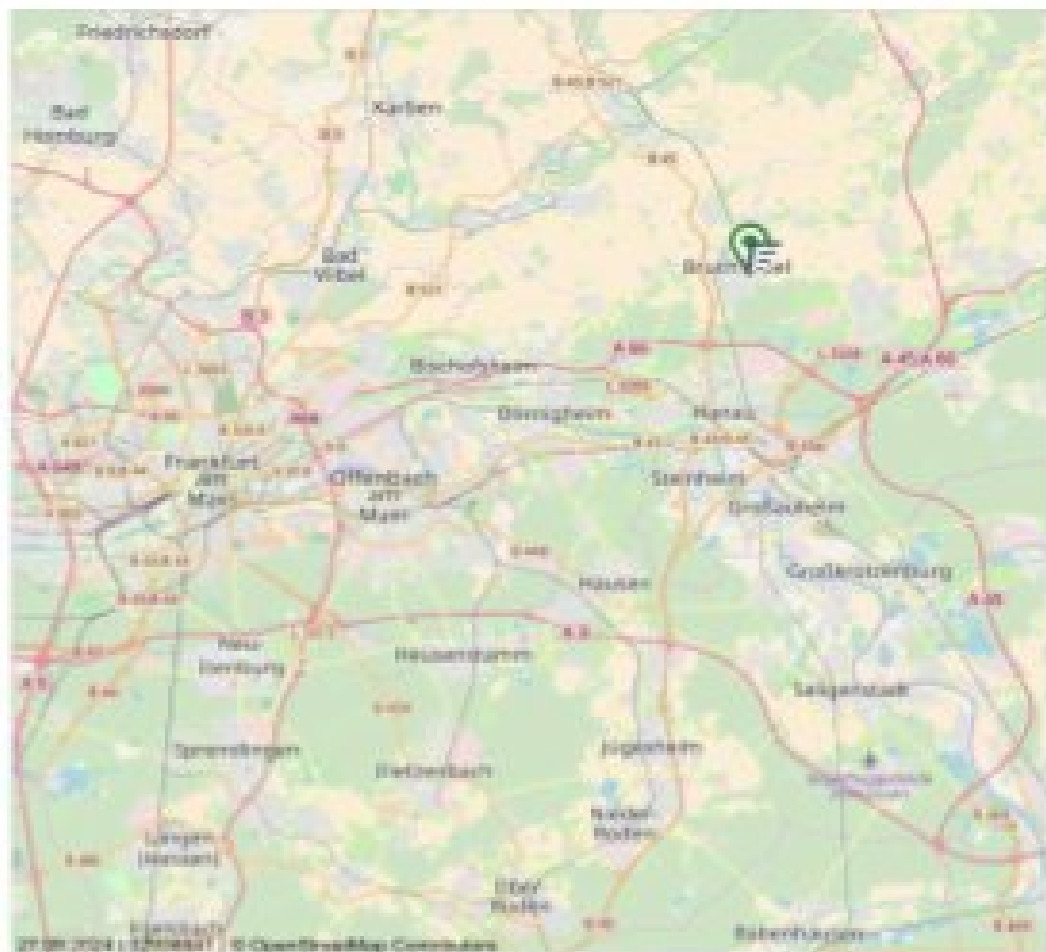
Die Flächenberechnung stammt von der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 18.05.1966 sowie dem Grundriss vom 02.05.1966 jeweils des Architekten Heinz Sert, die der Bauakte des Main-Kinzig-Kreises entnommen wurden. Die Größenverhältnisse konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. 10	4. Obergeschoss	Wohnzimmer	31,45 m²
		Schlafzimmer	15,76 m²
		Schlafzimmer	10,00 m²
		Schlafzimmer	6,34 m²
		Küche	6,60 m²
		Diele	10,56 m²
		Bad	4,42 m²
		WC	1,50 m²
		Abstellraum	2,04 m²
		Loggia (anteilig)	1,89 m²
			90,56 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63486 Bruchköbel, August-Bebel-Str. 5



Maßstab: 1:100.000
Datum: 27.09.2024

Die Übersichtskarte ist eine vereinfachte Darstellung der Realität. Sie ist nicht maßstabsgerecht und ist nur zur Orientierung und zur allgemeinen Information zu verwenden. Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet. Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet.

Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet. Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet.

Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet. Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet.

Vertragsgüter:

Vertragsgüter: 100.000.000,00 €



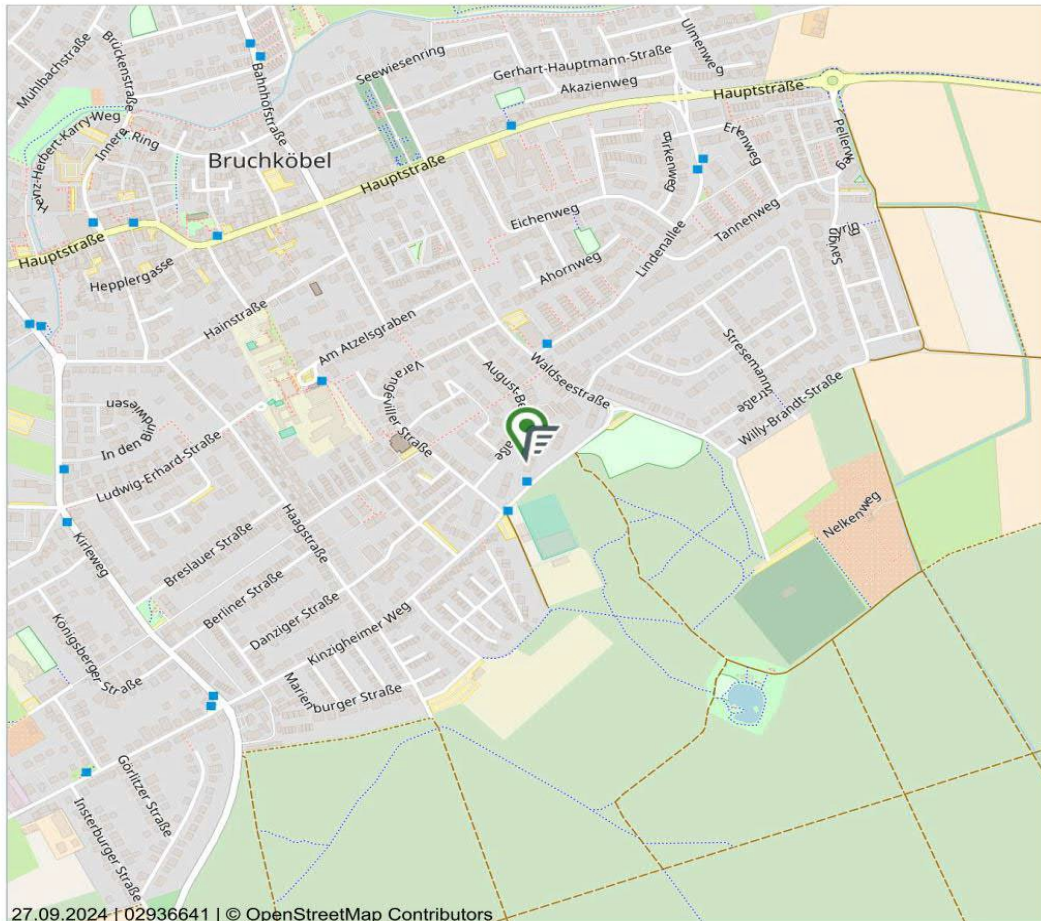
Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet. Die Karte ist nicht für die Berechnung von Flächen, Längen, Höhen, etc. geeignet.

Seite 1

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63486 Bruchköbel, August-Bebel-Str. 5



27.09.2024 | 02936641 | © OpenStreetMap Contributors

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



0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



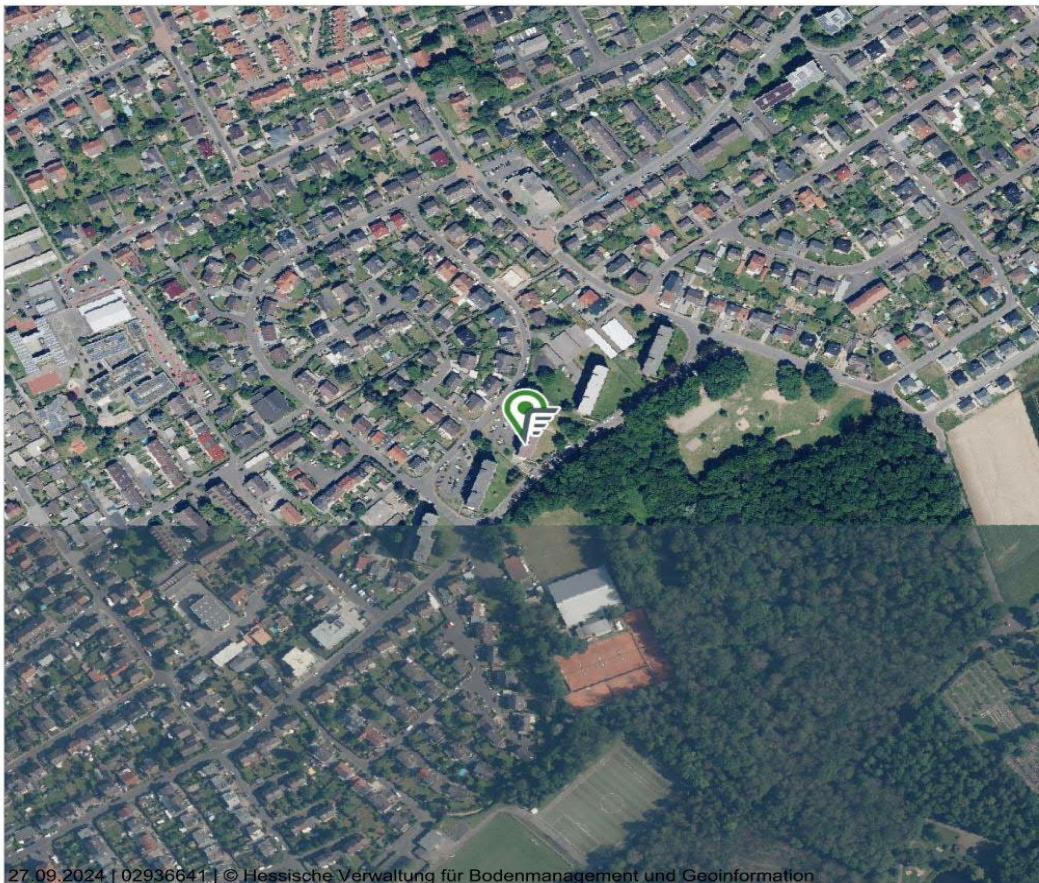
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02936641 vom 27.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63486 Bruchköbel, August-Bebel-Str. 5



27.09.2024 | 02936641 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

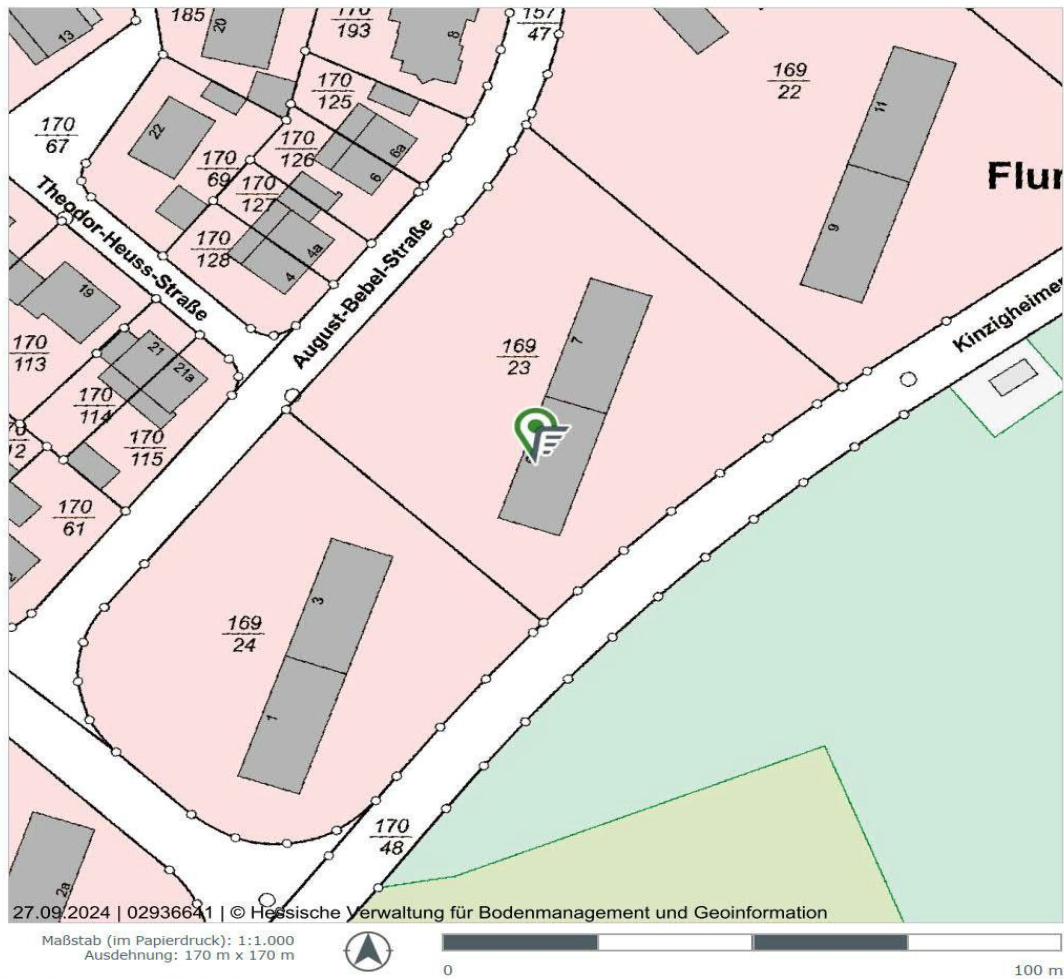
Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63486 Bruchköbel, August-Bebel-Str. 5



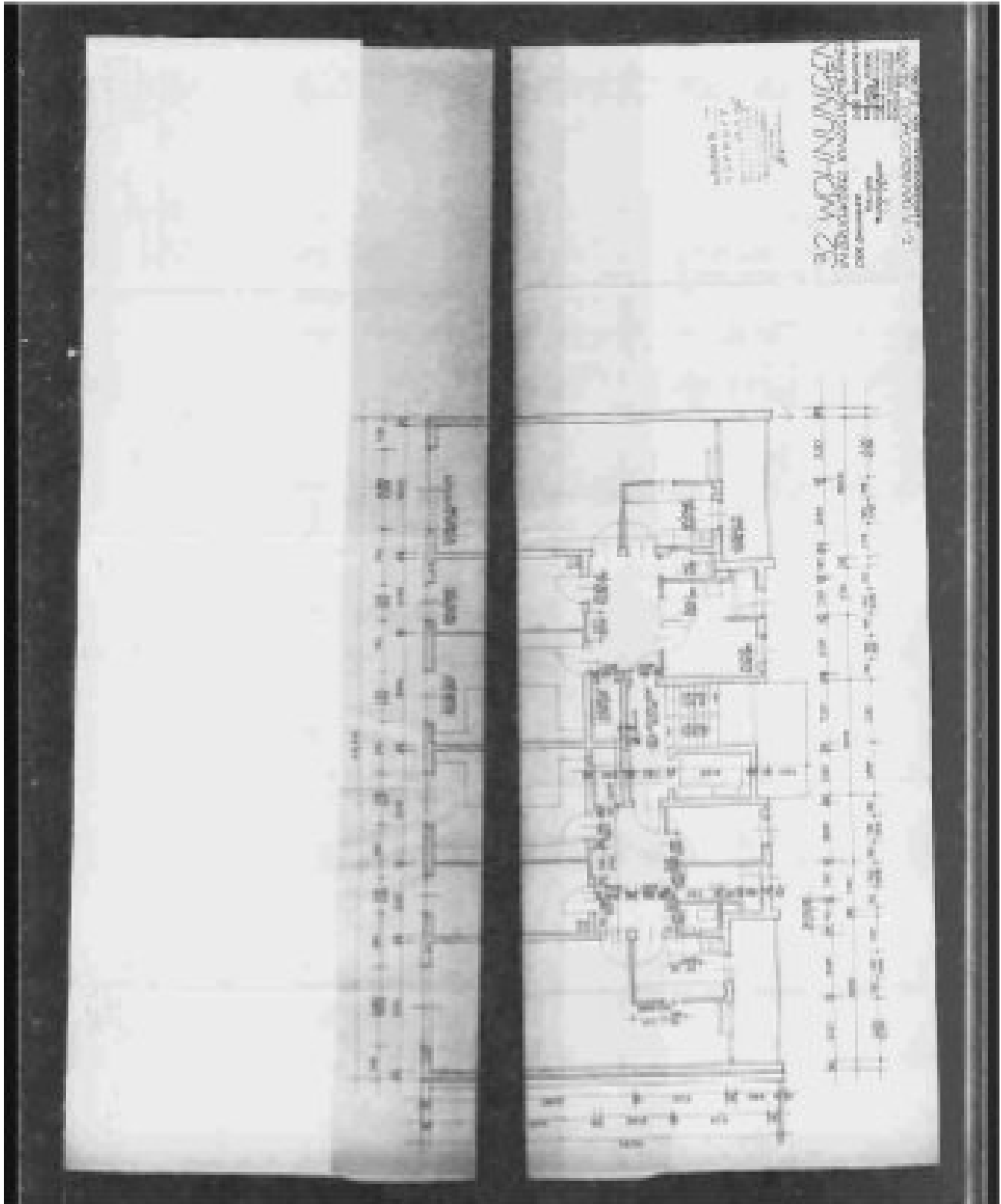
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

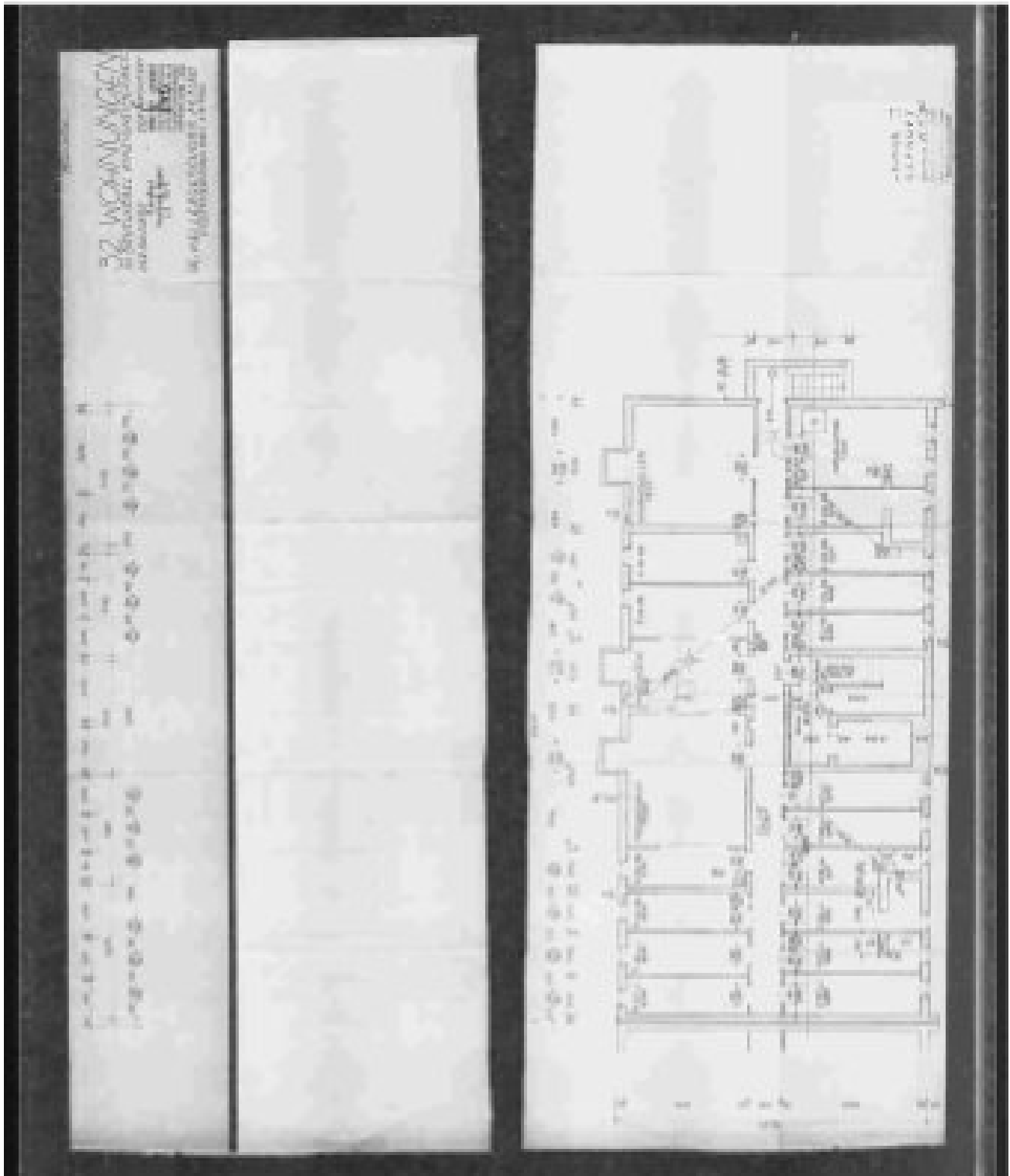
Datenquelle

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

Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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