



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
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 ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

AZ: 42 K 33/23

Aschaffenburg, 28.09.2023

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Hanau, Blatt 3583
89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Wachen-
buchen, Flur 19, Flurstück 303, Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 17
und Flurstück 304, Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 17a

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum,
mit Nr. 3 im Aufteilungsplan bezeichnet.



Wertermittlungstichtag: 11.09.2023
Qualitätstichtag: 11.09.2023

Verkehrswert: 243.000 € - nach äußerem Anschein

Umfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	3
2. Grundbuchdaten (Teileigentumsgrundbuch).....	7
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lagebeschreibung	9
3.2 Topographie/Gestalt/Form	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand	12
3.5 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.6 Baurechtliche Situation	13
3.7 Baulasten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag.....	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	23
7. Wertermittlungsverfahren	24
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	24
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
8. Bodenwertermittlung	25
9. Ertragswertermittlung	28
9.1 Mietvertragliche Situation	29
9.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	29
9.3 Ertragswertberechnung	33
10. Vergleichswertverfahren.....	34
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	35
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	36
10.3 Berechnung	38
11. Würdigung	41
12. Verkehrswert	42
13. Literaturverzeichnis	43
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	44
Anlage 2: Grundrisse	48
Anlage 3: Schnitt und Ansichten	50
Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung	53
Anlage 5: Wohnfläche	54
Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	55
Anlage 7: Nebenfragen	56

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Burgstraße 17, 17a, 63477 Maintal
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	AZ: 42 K 33/23
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	08.08.2023
Wertermittlungsstichtag:	11.09.2023
Qualitätsstichtag:	11.09.2023
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Hanau vom 08.08.2023 Beschlüsse in der Zwangsversteigerungssache vom 19.06.2023 und 26.07.2023 Grundbuchauszug aus dem Teileigentumsgrundbuch vom 07.08.2023 (zuletzt geändert am 07.08.2023) Baulastenauskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreises vom 26.06.2023 Liegenschaftskarte (1:1000) vom 22.06.2023
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Altlastenauskunft des Magistrats der Stadt Maintal vom 30.08.2023 Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Finanzbuchhaltung und Steuern vom 18.08.2023 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 06.09.2023 Teilungserklärung vom 31.10.1995 – UR 511/1995 Energieausweis gültig bis 25.03.2029 Beschluss-Sammlung der WEG 19.11.2013 bis 26.07.2022, ohne Datum Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.11.2022 und 18.07.2023 Hausgeldabrechnung 2022 und Wirtschaftsplan 2023, ohne Datum

Prüfbericht Legionellen Überprüfung vom 29.06.2021

Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 31.10.1995

Wohnflächenberechnung (Wohnung 13) inkl. Zusammenstellung der Nettowohnflächen vom 13.07.1995

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023, April 2023

Immobilienmarktbericht für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises 2023, März 2023

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Gesetz am 07.11.2022 (BGBl. I S. 1982))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz am 03.07.202 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

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

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

Gebäudeenergiegesetz – GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237))

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 beschlossen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen, sofern die jeweilige Landesregierung dies festlegt.

Das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten ImmoWertV hat jedoch keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die zunächst ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung – mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen, BauGB, Gutachterausschussverordnung etc. – in Landesrecht zu überführen

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die außer Kraft getretene ImmoWertV vom 19.05.2010 sowie die dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien. Dies liegt darin begründet, dass die im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogenen Daten des Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) auf ebendieser Basis abgeleitet wurden und insofern – im Sinne der Modellkonformität – eine gleichgerichtete Herangehensweise gewählt wurde.

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 Bewertungsstichtag 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 Wertermittlungstichtag (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:

11.09.2023 (08:30 Uhr – 09:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung, der Kellerflächen sowie des Tiefgaragenstellplatzes durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Gutachter

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 (Teileigentumsgrundbuch)

Auszug vom: 07.08.2023
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuch von: Wachenbuchen

Grundbuchblatt: 3583

Gemarkung: Wachenbuchen

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	19	303	Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 17	625 m ²
	19	304	Gebäude- und Freifläche, Burgstraße 17a	661 m ²

Es handelt sich um einen 89/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 3 des Aufteilungsplanes bezeichnet;

bedingte Zuordnung von Sondernutzungsrechten an 14 Stellplätzen;

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 6; gemäß Bewilligung vom 21.04.1997.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 3 d. Eintr.: Betreffend Lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 33/23); eingetragen am 07.08.2023.

Wertung: keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Es erfolgt keine Darstellung von Eintragungen in Abt. III.

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

Aufteilung nach § 8 WEG: Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 511/1995) vom 31.10.1995 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der

Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung nebst Nebenräumen verbunden ist. Es wurden 14 Wohnungen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet. Sechs dieser Wohnungen befinden sich in dem Gebäudeteil, welcher über den Eingang von der Burgstraße erschlossen wird. Die anderen 8 Wohnungen werden über den Eingang von der Querstraße aus erschlossen. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

An den 12 Stellplätzen in der Tiefgarage und den beiden Außenstellplätzen wurden Sondernutzungsrechte gebildet.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung lag nicht vor.
Ein entsprechender Aufteilungsplan lag dem Sachverständigen vor.
Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung^{1,2,3,4,5,6}

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt:	Maintal
Einwohnerzahl und Prognose:	41.880 Einwohner, 1.293 EW/km ² (Stand: 31.12.2022) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 5,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 401) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Niederdorfelden, Schöneck, Hanau, Mühlheim am Main, Offenbach, Frankfurt (Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim)
Kaufkraftindex:	98,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,4 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 08/2023) 5,8 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 08/2023)
Mikrolage des Bewertungsobjekts:	im Stadtteil Wachenbuchen In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück sowie in den umliegenden Straßen zur Verfügung.
Infrastruktur:	Entfernung zu: Kindergarten in km: 0,4, Grundschule in km: 1,3, weiterführender Schule (Gymnasium) in km: 6,0, weiterführender Schule (Realschule) in km: 3,0, Hauptschule in km: 6,2, Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,7, größeren Einkaufszentrum in km: 7,6 (Forum Hanau), Medizinischen Nahversorgung in km: 0,9, Klinikum in km: 9,0 (Klinikum Hanau), ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 4,1/0,3, Stadtzentrum in km: 4,0, Autobahnanschluss in km: 4,3 (A66), ICE - Bahnhof in km: 10 (Hanau Hbf), Flughafen in km: 31 (Frankfurt am Main).
Umgebende Bebauung:	offene Bauweise überwiegend Wohnnutzung

¹ Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 07.09.2023

² Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 07.09.2023

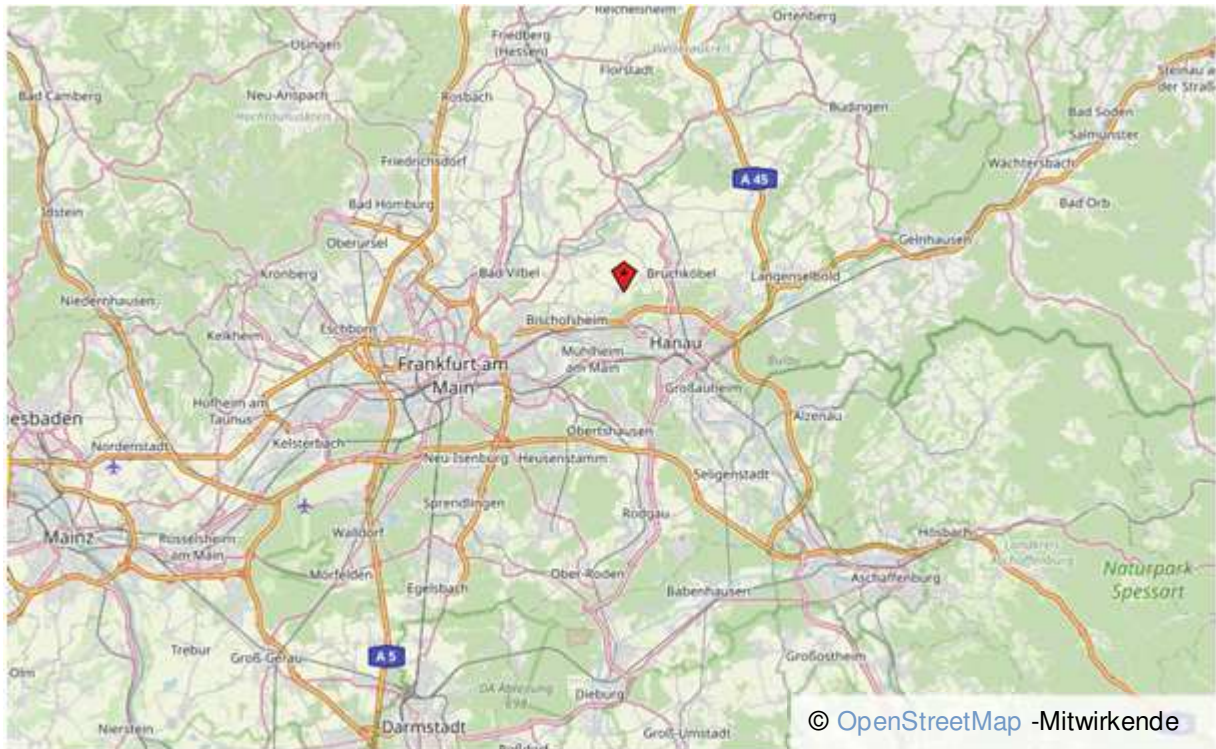
³ Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 07.09.2023

⁴ Prognos – Zukunftsatlas 2022

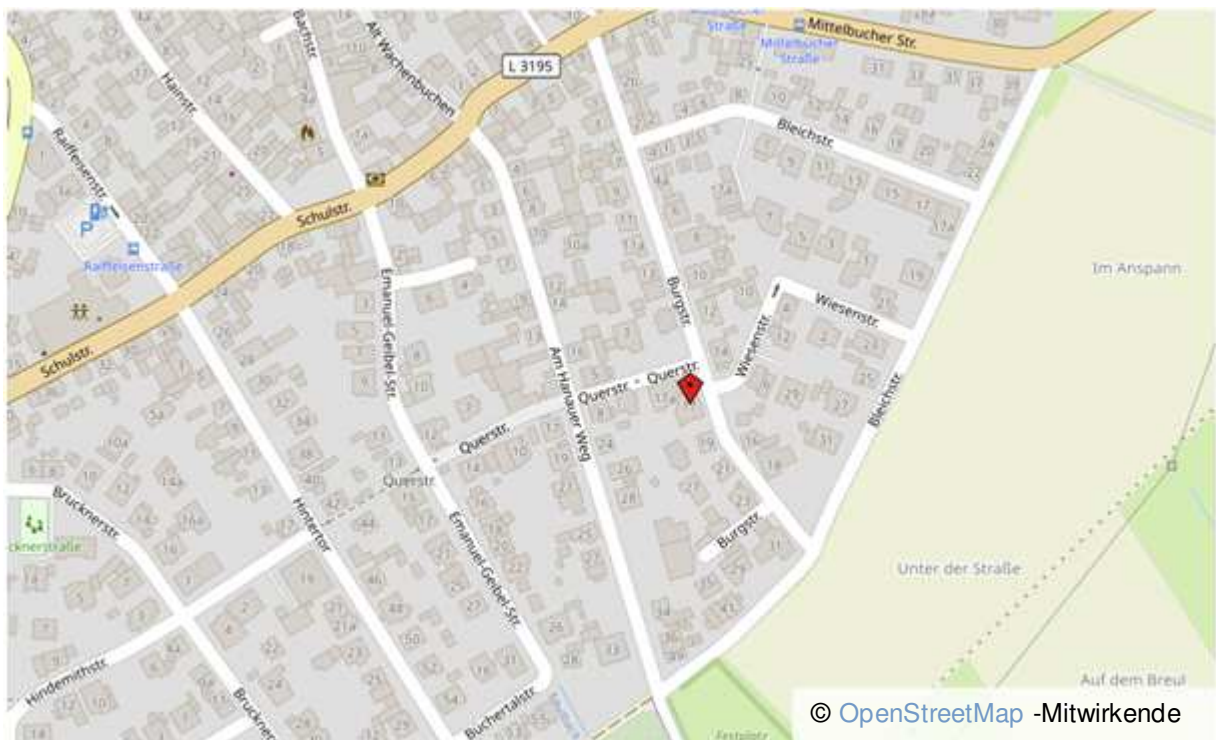
⁵ Openstreetmap, Abruf am 07.09.2023

⁶ Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 07.09.2023

Immissionen / Umwelteinflüsse:	Zum Wertermittlungsstichtag bestehen geringe Immissionen. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Kreuzung der Anliegerstraßen „Burgstraße“ und „Querstraße“, die relativ wenig befahren wird. Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 07.09.2023) in einem Ausmaß zwischen 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt. Die Belastung durch Fluglärm liegt gemäß der Ergebnisse der Fluglärmmessungen für Bischofsheim und Dörnigheim zwischen 50-60 dB(A) und damit zeitweise leicht über einer durchschnittlichen Belastung (>55 dB(A)) gemäß Lärmviewer Hessen. Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.
Marktsituation für Immobilien:	durchschnittliche Nachfrage nach derartigen Immobilien Zum Wertermittlungsstichtag bestehen einzelne Angebote für annähernd vergleichbare Objekte im Umkreis von 3 km auf Immobilienportalen zum Abrufdatum 11.09.2023.
Einschätzung der Wohnlage:	Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kriterien - aus Makro- und Mikroperspektive - handelt es sich um eine mittlere Makrolage und eine mittlere Mikrowohnlage.



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



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

3.2 Topographie/Gestalt/Form

Topographische Lage:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksform:	trapezförmig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 36 m / ca. 33 m (Querstraße) und ca. 31 m (Burgstraße)
Grenzverhältnisse:	zweiseitig angrenzende Wohngrundstücke
Eckgrundstück:	Ja

3.3 Erschließungszustand

Erschließungszustand:	Das Grundstück wird von der "Burgstraße" sowie der „Querstraße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über die „Burgstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss Internetanschluss Telefonanschluss Anschluss an zentralen Abwassersammler Erdgasanschluss

3.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Abgabenrechtliche Situation:	Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben (Erschließungs-/Anliegerbeiträge, KAG-Beiträge, Ausgleichsbeiträge aus Umlegungs-/Sanierungs-/Entwicklungsgebieten, Stellplatzverpflichtungen) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Magistrats der Stadt Maintal vom 18.08.2023 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Allgemein: Der Erschließungsbeitrag wird für die erstmalige Herstellung einer kommunalen Verkehrsanlage erhoben und ist im BauGB geregelt. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.
------------------------------	--

3.5 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 30.08.2023 des Magistrats der Stadt Maintal, bestehen für die beiden Flurstücke 303 und 304 keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit (nicht altlastenrelevanten Eintragungen) ausgegangen. Sollten – entgegen den Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse / Hochwasserrisiko

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 Schiefelage 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:

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
keine Gefahr

3.6 Baurechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Bestandsgebiet ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 01.06.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen Hanauer Land-, Schul- und Mittelbucher Straße". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GFZ:	0,4
GRZ:	0,7

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.

Entwicklungszustand:

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren:

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

Denkmalschutz:

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 07.09.2023 ergab 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.

3.7 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreises vom 26.06.2023 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

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.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Seitens der involvierten Parteien wurde hinsichtlich des Vermietungsstands keine Auskunft erteilt. Gemäß Anschein im Rahmen der Ortsbesichtigung (Klingelschildbeschriftung und Briefkastenbeschriftung) ist die zu bewertende Immobilie eigengenutzt. Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
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 Grundbuches 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. 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.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 31.10.1995 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung und einem Kellerraum verbunden ist.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst die in der Teilungserklärung unter Nr. 3 gekennzeichnete Wohnung. Es handelt sich dabei gem. vorliegendem Grundriss um eine abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Ziff. 3 bezeichnet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 6 in der Tiefgarage des Gebäudes.

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus inkl. Tiefgarage bestehend aus zwei Gebäudeteilen
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Galerie im Spitzboden
Wohneinheiten:	14 (6 Wohnungen in Gebäudeteil Nr. 17 und 8 Wohnungen in Gebäudeteil Nr. 17a)
Baujahr / Historie:	1997 (gem. Energieausweis)
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut (Galerie)
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	vollständig unterkellert
Fassade:	Putzfassade mit Dämmung (8 cm) und Anstrich
Wände:	Außenwände – Ziegelmauerwerk/Massiv

	Innenwände – tragende und nichttragende Innenwände in massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Gebäudeteil Nr. 17), separate Hauseingangsbereiche je Gebäudeteil, Gegensprechanlagen vorhanden
Dach:	Form: Satteldach Dacheindeckung: aus Betondachpfannen Dämmung: vorhanden
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Stahlbetontreppe mit Granitbelag und Metallgeländer in Haus Nr. 17, Dreispänner (Gebäudeteil Nr. 17a) und Zweispänner (Gebäudeteil Nr. 17) Kein Aufzug vorhanden
Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten durch zwei separate innenliegende Treppenhäuser / Flure
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (aus dem Baujahr gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung), Warmwasserversorgung: zentral (Annahme)
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 - Zugänge/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - befestigte Stellplätze für PKW im Freien - zwei eingezäunte Mülltonnenabstellplätze Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Baum-/Strauchbewuchs - Rasenfläche
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden gemäß der Beschlussammlung vergangener WEG-Versammlungen (von 2013 bis 2022) lediglich geringfügige Modernisierungen am Gebäude durchgeführt: - Neuanstrich der Fassade (2015) - Sanierung der Erker (2015) - Teilsanierung Dachterrasse (2018/2019)
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände (z.B. Feuchtigkeit/Ausblühungen im Sockelbereich) 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 Bauschadenssachverständiger 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.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.

Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 25.03.2029. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 128 kWh/(m²·a), der Endenergieverbrauch bei 116 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich der Effizienzklasse D und weist eine durchschnittliche Energieeffizienz auf.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

Hör Immobilienverwaltung Immobilienberatung
Spessartstraße 11, 63477 Maintal

WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:

Im Rahmen der Wertermittlung wurden Protokolle zu der (außerordentlichen) Wohnungseigentümerversammlung aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde eine Beschlussammlung vergangener WEG-Versammlungen seit 2013 zur Verfügung gestellt.

In der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung 2023 am 18.07.2023 wurde der Austausch des Kessels der Gasheizung beschlossen. Die Kosten belaufen sich auf rd. 19.000 € und sollen über die Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Auskunftsgemäß erfolgte der Austausch zeitnah nach dem Wertermittlungsstichtag (aufgrund des Stichtagsprinzips nicht im Verkehrswert berücksichtigt). Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2022 insgesamt 54.279,50 €. Der Anteil des Wertermittlungsobjektes beläuft sich gemäß verwendeter Abrechnungseinheit von 89/1.000 demnach auf 4.830,88 €.

Hausgeld:

6.104,96 € p.a. (508,75 € p. M.) gem. Wirtschaftsplan ab 01.09.2023 – 31.12.2023, davon 5.214,96 € (434,58 € p. M.) Betriebs-/ Verwaltungskosten zzgl. 890 € (74,17 € p. M.) Instandhaltungsrücklage.

Gemäß Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung vom 18.07.2023 beliefen sich die Zahlungsrückstände im Zusammenhang mit dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum gegenüber der WEG zum 01.12.2022 auf 7.351,88 €.

Bis zum Tag der im Grundbuch vollzogenen Eigentumsumschreibung haftet der jeweilige Eigentümer für alle bis zu diesem Zeitpunkt fällig gewordenen (Hausgeld-)Forderungen. Ab dem Tag der Grundbuchänderung und dem vollzogenen Eintrag des neuen Eigentümers steht der neue Eigentümer für ab diesem Zeitpunkt fällig werdende Hausgeldforderungen in der Pflicht.

Eine Haftung des Erwerbers für rückständige Hausgeldzahlungen des ehemaligen Eigentümers gibt es grundsätzlich nicht. Dahingehend erfolgt die Nennung der Hausgeldrückstände im Rahmen dieser Gutachtenerstattung zu rein informativen Zwecken.

Hinweise:

Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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 nach-genehmigt werden können.

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 3 in Gebäude Hausnummer 17)

Hinweis:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung war im Zuge der Besichtigung nicht zugänglich. Soweit notwendig, wurden entsprechende Annahmen im Rahmen der Wertermittlung getroffen. Für etwaige Abweichungen der Annahmen im Vergleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Art/-typ:

4-Zimmer-Wohnung (gem. vorliegendem Grundriss)

Wohn-/Nutzfläche:

89,17 m² Wohnfläche (gem. Zusammenstellung der Nettowohnfläche)

Hinweis: Die Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Ein exaktes Flächenaufmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Eine Überprüfung der Fläche konnte, bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung, nicht vorgenommen werden.

Etage:

1. OG

**Raumaufteilung,
Belichtung und
Besonnung:**

Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer, drei Zimmer, Bad, Gäste-WC, Balkon

Belichtung/Besonnung ausreichend; Ausrichtung nach Süden

	Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich
	Grundrissgestaltung zweckmäßig
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 2,45 bis 2,50 m (Annahme), Deckenbelag: keine Angabe
Wände:	Wandbelag – keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Türen:	Keine Angabe
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Baujahr manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Plattenheizkörper (Annahme gem. Baubeschreibung)
Sanitärinstallationen:	Tageslichtbad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (gem. Grundriss), innenliegendes Gäste-WC vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme) Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich (Annahme)
Balkon:	vorhanden (Südwesten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil /-raum Nr. 3
Modernisierungen:	Unbekannt
Baumängel / Bauschäden:	Unbekannt
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. Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.
Ausstattungsstandard:	Keine Angabe (Annahme: mittel)
Hinweis:	Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden. 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 nach-genehmigt werden können.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{7,8,9,10,11,12,13}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Im Jahr 2022 wurde gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % erzielt, welches im Vergleich mit dem Vorjahr (2,6 %) etwas geringer ausfiel. Als Ursache hierfür sind die Folgen des Krieges in der Ukraine, die stark gestiegenen Energiepreise, Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, die hohe Inflation und der Fachkräftemangel sowie die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf 2022 abklingende, Corona-Pandemie zu nennen.

Im zweiten Quartal 2023 wurde seitens des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorquartal eine Stagnation des Bruttoinlandsproduktes veröffentlicht. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurde ein Rückgang (-0,6 %) verzeichnet. In den beiden vorherigen Quartalen war die deutsche Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorquartal zurückgegangen (-0,1 % im 1. Quartal 2023 und -0,4 % im 4. Quartal 2022).

Das moderate Wachstum resultierte in erster Linie aus der Nachfrage nach Exportgütern, die von der sich erholenden Weltwirtschaft, nach der sich abschwächenden Corona-Pandemie getragen wird. Trotz der langsamen Erholung gibt es weiterhin Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft wie zum Beispiel die Unsicherheit bezüglich des Krieges in der Ukraine, die anhaltende hohe Inflationsrate und die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der EZB, die Lieferengpässe bei Rohstoffen und anderen Gütern sowie die zunehmende Transformation zur klimaneutralen Wirtschaft. Die Inflationsrate lag 2022 mit 7,9 % auf einem deutlich höheren Niveau als in den vergangenen Jahren (2021: rd. 3,1 %). Insbesondere Energieprodukte verteuerten sich im Jahr 2022 im Durchschnitt um rd. 35 %, darunter erhöhten sich insbesondere die Preise für Heizöl (rd. 87 %) und Erdgas (rd. 65 %). Im Juli 2023 lag die Inflationsrate bei 6,2 %. Für das Jahr 2023 wird seitens des ifo Instituts eine Gesamtinflationsrate in Höhe von 5,8 % prognostiziert.

Darüber hinaus ist die Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden und es besteht weiterhin Unsicherheit hinsichtlich der Entwicklung der Fallzahlen und der Ausbreitung neuer Varianten.

Es wurde eine Rezession und eine damit einhergehende, schrumpfende Wirtschaft für das Jahr 2023 prognostiziert. Für das Jahr 2023 wird seitens GTAI ein Rückgang des Wirtschaftswachstums um 0,6 % prognostiziert.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Jahr 2023 weiter gesunken. Hierfür waren in erster Linie steigende (Leit-)Zinsen, welche im August 2023 ein Niveau von 4,25% erreicht haben, die damit verbundenen, gestiegenen Anforderungen für einen Immobilienkredit sowie die steigenden Baukosten verantwortlich. Der Baukostenindex ist im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,3% und damit erstmals seit dem 2. Quartal 2021 unter 10% gestiegen. Besonders betroffen von der geringeren Nachfrage sind Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten.

Der deutsche Investmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen ist somit um 41% im Vergleich zum Rekordjahr 2021 zurückgegangen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung im ersten Halbjahr

⁷ Statista, Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland von 1991 bis 2022

⁸ GTAI Germany Trade & Invest Stand Juli 2023

⁹ Destatis, Verbraucherpreisindex

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2022, 01.03.2022

¹¹ BKI, Baupreisindex 2022

¹² Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises, 2023

¹³ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2023

2023 zunächst fortsetzt, anschließend soll das Transaktionsvolumen wieder schrittweise steigen. Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im Januar 2023 ebenfalls gegenüber Dezember 2022 kalender- und saisonbereinigt im 5,8% gesunken. Auch der nominale (nicht preisbereinigte) Auftragseingang lag im Januar 2023 mit einem Volumen von 6,6 Milliarden Euro um 5,5% unter dem Vorjahresniveau. Synchron zur sinkenden Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich die Nachfrage nach Mietimmobilien, verglichen mit dem Jahr 2022, maßgeblich erhöht. Besonders in den deutschen Großstädten ist der Immobilienkauf für viele Menschen nicht realisierbar. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des bereits angespannten Mietmarktes.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für die Stadt Maintal zeigt eine moderate Entwicklung im aktuellen Jahr. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Kaufverträge im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg seit 2013 überwiegend konstant an und erreichte im Jahr 2020 seinen Höhepunkt mit rd. 3.700 Verträgen. Im Jahr 2022 wurden lediglich rd. 2.500 Kaufverträge geschlossen. Die Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen erfuhren in der Region seit 2013 ein kontinuierliches Wachstum. Während ein Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2013 noch für durchschnittlich 1.314 € gehandelt wurde, stieg der Preis kontinuierlich auf durchschnittlich 3.081 € pro Quadratmeter im Jahr 2022 an. Es bestehen aktuell vereinzelt Angebote für vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 1 km zum Abrufdatum 06.09.2023.

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 ausreichender 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. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Verkehrswert leitet sich aus dem Vergleichswert ab. Zwecks Plausibilisierung wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

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. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, 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.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 3) zum Stichtag 01.01.2022 bei 380 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	450 m²

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
1	Flist. Nr. 303, 304	Baureifes Land	1.286	Ja	380,00	488.680 €
Gesamt:			1.286		Summe:	488.680 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	488.680 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	488.680 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	489.000 €

Bodenwert anteilig	MEA =	89/1.000	44.000 €
---------------------------	-------	----------	-----------------

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises		
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	380 €/m² Bodenrichtwert	
Stichtag Wertermittlung:	11.09.2023		
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%		

Erläuterung

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 1 ¾ Jahre zurück. Auf eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird verzichtet.

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-gegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	450 m ²	1.286 m ²	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			380

Erläuterungen

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).

Beitragsrechtlicher 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: Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden im Jahr 2011 Umrechnungskoeffizienten bezüglich des Einflusses unterschiedlicher Grundstücksgrößen auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) abgeleitet. Die Datengrundlage basiert auf Grundstücksflächen zwischen 150 m² und 1.500 m². Im Rahmen vorliegender Wertermittlung können diese Umrechnungskoeffizienten aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Wertermittlungsobjektes (Mehrfamilienhaus) jedoch nicht herangezogen werden.

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.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 380 €/m² übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 17% und wird 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.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins eigengenutzt.

9.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.2.1 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 2023 weist – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung aus den Jahren 2020 bis 2022 – eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,01 €/m² Wohnfläche (5,76 – 11,56 €/m² Wohnfläche) für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 300 €/m² und 700 €/m² aus. Insgesamt wird die Mietspanne für Wohnungen in Maintal von 8,30 €/m² bis 10,25 €/m² ausgewiesen.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 7,53 €/m² - 13,33 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten in Internetportalen (ImmobilienScout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 6,94 €/m² und 14,71 €/m². Für Garagenstellplätze liegen die Angebotsmieten zwischen 40 € und 65 € im Monat.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 11,50 €/m² für Eigentumswohnungen aus. Das Online-Portal Immo Scout24 weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt eine Miete von 10,47 €/m² aus.

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 9,00 €/m² Wohnfläche und 50 € für den Tiefgaragenstellplatz als marktüblich erachtet.

9.2.2 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich – unter Beibehaltung der Modellkonformität bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen – aus Anlage 1 der gültigen Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Kostenwerte werden jährlich anhand des aktuellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts angepasst

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 miteinbezogen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 370 € pro Jahr für die Wohnung sowie 50 € pro Jahr für den Tiefgaragenstellplatz 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 mit 13,50 €/m² Wohnfläche und 100 € pro Tiefgaragenstellplatz pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

Das **Mietausfallwagnis** 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 Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 19% des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.2.3 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 basiert auf der Heranziehung der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012.

Da in der nahen Vergangenheit keine Modernisierungen durchgeführt wurden, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt null Modernisierungspunkten erreicht.

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	0

Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie unter Berücksichtigung der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 44 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren als sachgerecht erachtet.

<= 1 Punkt	Nicht modernisiert
4 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	Mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	Überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	Umfassend modernisiert

9.2.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze 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 auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2023 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich bis 399 €/m² (Ø 360 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30% angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.120 €/m² und 3.240 €/m² (Ø 2.260 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 21,6; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,7%. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,35 – 10,70 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Mittel 20% des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer im Mittel 34 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2021/22.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² (Ø 335 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,80% angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.150 €/m² und 4.570 €/m² (Ø 2.860 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 28,6; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 2,8%. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 5,80 – 14,50 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Mittel 19% des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer im Mittel 48 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2021/22.

Aufgrund des vergleichbaren Boden(richt)wertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhessen 2023 orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständig gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,00% in Ansatz gebracht.

9.2.5 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, Bodenschätze 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).

Im Rahmen der Wertermittlung werden keine besonderen objektspezifischen Merkmale in Ansatz gebracht.

9.3 Ertragswertberechnung

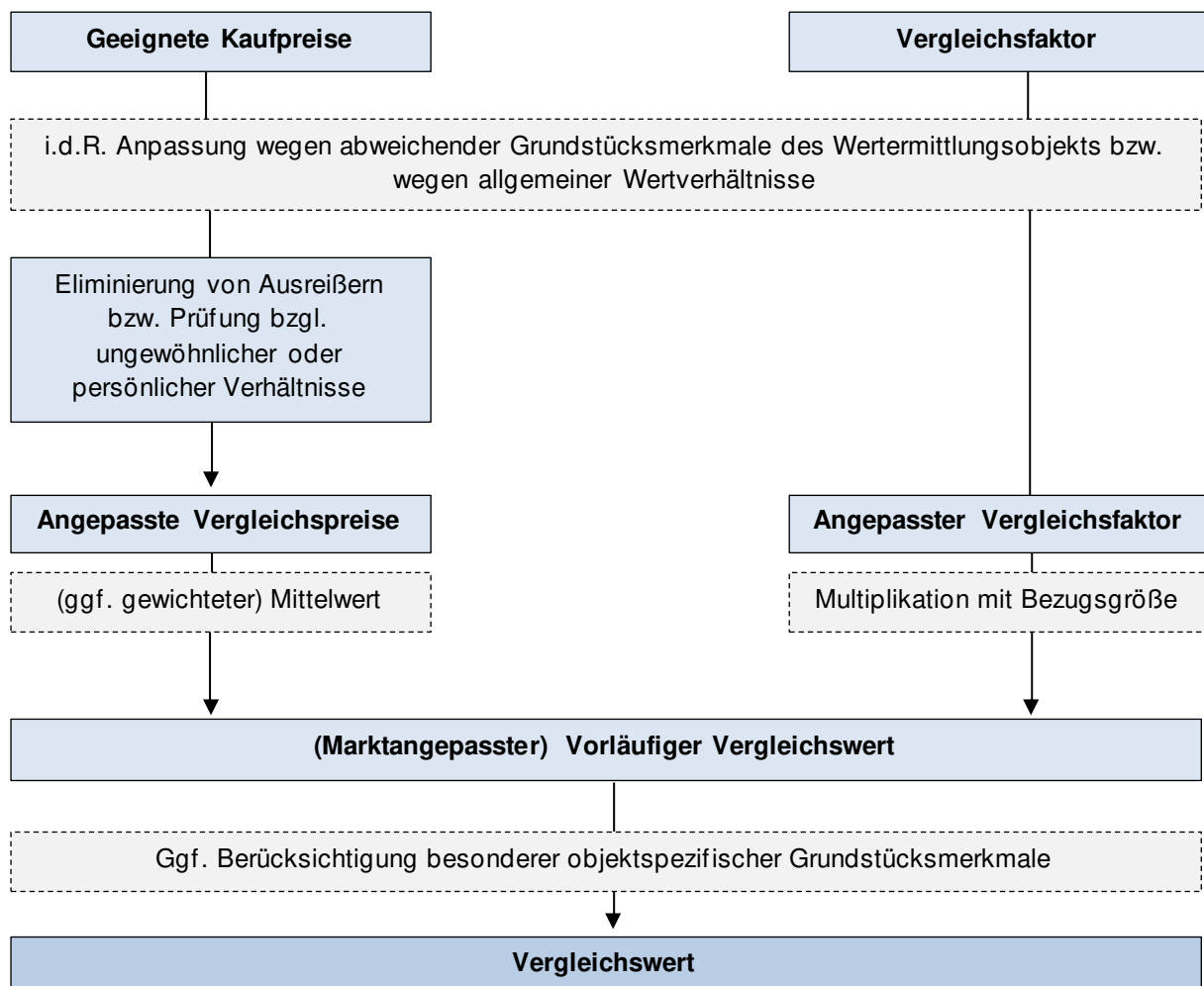
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	89,17	1	9,00 €	9.630 €
TG-Stellplatz	1	1	50,00 €	600 €
Jahresrohertrag (JRoE)				10.230 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		370 €	370 €
Verwaltungskosten TG-Stellplatz	pro Jahr pro Einheit:		50 €	50 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		13,50 €	1.204 €
Instandhaltung TG-Stellplatz	pro Jahr pro Einheit:		100 €	100 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	205 €
Gesamt			(rd. 19%)	1.928 €
Jahresreinertrag				8.302 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,00%	880 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				7.422 €
Baujahr Real:	1997	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1997	RND:	44	
Gebäudealter Real:	26	LSZ:	2,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	26	RBF:	29,08	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	7.422 €	x	29,08	215.831 €
Zuzüglich Bodenwert:				44.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 260.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 260.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m²:		2.916 €	k.A.	
Ertragswert/m²:		2.916 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		3,93%	25,41	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		3,19%	31,32	
Rohertrag/Ertragswert:		3,93%	25,41	
Reinertrag/Ertragswert:		3,19%	31,32	
Net Initial Yield:		3,01%	33,19	

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 des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt 17 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen aus dem Wertermittlungsobjekt und der Umgebung mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Gebäudetyp:	Eigentumswohnung in MFH
Wohnfläche:	75 - 110 m ²
Baujahr:	1985 und 2005
Kaufzeitraum:	01.01.2020 – 06.09.2023

Die Stichprobe umfasst insgesamt 17 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 15.01.2020 und dem 01.12.2022 zustande kamen. Ein Kauffall wurde aufgrund der fehlenden Wohnflächenangabe durch den Gutachter vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Objektart	Einheiten im Gebäude	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	2022	460 €/m ²	ETW	25	1991	k.A.	88 m ²	3	k.A.	255.000 €	2.898 €/m ²
2	Anonym	2022	500 €/m ²	ETW	5	1994	2,0	94 m ²	4	k.A.	368.500 €	3.920 €/m ²
3	Anonym	2020	350 €/m ²	ETW	13	1991	k.A.	82 m ²	3	1.	180.000 €	2.195 €/m ²
4	Anonym	2021	350 €/m ²	ETW	13	1991	k.A.	91 m ²	3	k.A.	210.000 €	2.308 €/m ²
5	Anonym	2020	400 €/m ²	ETW	6	1991	k.A.	100 m ²	3	1.	294.000 €	2.940 €/m ²
6	Anonym	2022	400 €/m ²	ETW	8	1986	3,0	80 m ²	3	k.A.	317.000 €	3.963 €/m ²
7	Anonym	2022	500 €/m ²	ETW	14	1991	3,0	110 m ²	4	2.	360.000 €	3.273 €/m ²
8	Anonym	2020	400 €/m ²	ETW	12	1995	k.A.	88 m ²	5	3.	248.500 €	2.824 €/m ²
9	Anonym	2020	350 €/m ²	ETW	8	1989	2,4	79 m ²	3	k.A.	219.000 €	2.772 €/m ²
10	Anonym	2021	490 €/m ²	ETW	18	1995	k.A.	78 m ²	3	1.	237.000 €	3.038 €/m ²
11	Anonym	2021	330 €/m ²	ETW	12	1992	1,6	75 m ²	3	k.A.	207.000 €	2.760 €/m ²
12	Anonym	2021	330 €/m ²	ETW	9	1992	2,2	75 m ²	3	2.	295.500 €	3.940 €/m ²
13	Anonym	2020	390 €/m ²	ETW	9	1997	3,1	102 m ²	4	k.A.	294.000 €	2.882 €/m ²
14	Anonym	2022	430 €/m ²	ETW	8	2001	3,0	100 m ²	3	1.	402.000 €	4.020 €/m ²
15	Anonym	2020	330 €/m ²	ETW	6	1992	3,0	80 m ²	3	k.A.	249.000 €	3.113 €/m ²
16	Anonym	2020	300 €/m ²	ETW	6	1998	k.A.	80 m ²	k.A.	3	269.000 €	3.363 €/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 Wertermittlungstichtag angepasst. Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020 bis 2022. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt eine Abkühlung aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren. Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2022 ein Abschlag in Höhe von -5,0 % p.a. und 2021 in Höhe von -7,5 % p.a. vorgenommen. <table><tr><td>2022 auf 2023</td><td>→ Anpassung -5,0 %</td></tr><tr><td>2021 auf 2023</td><td>→ Anpassung -7,5 %</td></tr><tr><td>2020 auf 2023</td><td>→ Anpassung -5,0 %</td></tr></table>	2022 auf 2023	→ Anpassung -5,0 %	2021 auf 2023	→ Anpassung -7,5 %	2020 auf 2023	→ Anpassung -5,0 %
2022 auf 2023	→ Anpassung -5,0 %						
2021 auf 2023	→ Anpassung -7,5 %						
2020 auf 2023	→ Anpassung -5,0 %						
Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.						
Lage:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinsichtlich der Lage nicht vollständig gegeben. Je nach Mikrolage der Objekte wird ein individueller Zu- oder Abschlag zwischen 2,5 – 5 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.						
Geschosslage:	Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Auf eine Anpassung an die Geschosslage wird seitens des Sachverständigen vor dem Hintergrund nicht lückenloser Informationen 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. 75 m² bis ca. 110 m² (Wertermittlungsobjekt rd. 89 m²). Auf eine Anpassung wird verzichtet.						

Ausstattungsstandard:	Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da teilweise keine Informationen vom Gutachterausschuss zur Verfügung stehen und die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Balkon / Terrasse:	Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Kaufpreisanteil für Pkw-Stellplätze ¹⁴ :	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Tiefgaragenstellplatz. In dem vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Auszug aus der Kaufpreissammlung wurden die Kaufpreise um Stellplätze sowie (Tief-)Garagenstellplätze bereinigt. Tiefgaragenstellplätze/ Sondernutzungsrechte an Tiefgaragenstellplätzen wurden seitens des Gutachterausschuss mit 10.000 bis 20.000 € (Ø rd. 12.889 €) pro Stellplatz pauschal berücksichtigt. Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023 wird für den Wiederverkauf von Tiefgaragenstellplätzen (Teileigentum/ Sondernutzungsrecht) im Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis ein Pauschalansatz i.H.v. 16.000 € ausgewiesen. Im Zuge der Wertermittlung erfolgt eine pauschale Anpassung aller bereinigter Kaufpreise, da sich diese nur auf die Eigentumswohnungen ohne ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz beziehen. Hierfür erfolgt ein Zuschlag von pauschal 13.000 € zu dem bereinigten Kaufpreis.

¹⁴ sowie ggfls. Sondernutzungsrechte

10.3 Berechnung

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:

- Spannweite (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 3.023 €/m² und einen Median von 2.928 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 490 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,16. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ zu bewerten.

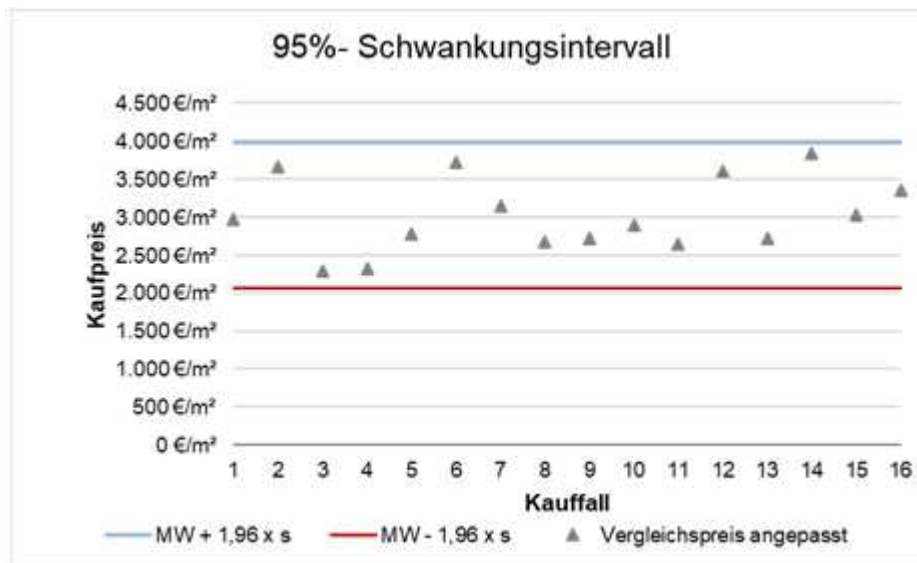
Variationskoeffizient

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.



10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Objektart	Einheiten im Gebäude	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Etage	Kaufpreis	Anpassung Stelplätze	Kaufpreis je m ² Wohnfläche inkl. TG-Stelplatz	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnlage	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2022	460 €/m ²	ETW	25	1991	k.A.	88 m ²	3	k.A.	255.000 €	13.000 €	3.045 €/m ²	-5,0%	2.893 €/m ²	2,5%	2.966 €/m ²
2	Anonym	2022	500 €/m ²	ETW	5	1994	2,0	94 m ²	4	k.A.	368.500 €	13.000 €	4.059 €/m ²	-5,0%	3.856 €/m ²	-5,0%	3.663 €/m ²
3	Anonym	2020	350 €/m ²	ETW	13	1991	k.A.	82 m ²	3	1.	180.000 €	13.000 €	2.354 €/m ²	-5,0%	2.236 €/m ²	2,5%	2.292 €/m ²
4	Anonym	2021	350 €/m ²	ETW	13	1991	k.A.	91 m ²	3	k.A.	210.000 €	13.000 €	2.451 €/m ²	-7,5%	2.267 €/m ²	2,5%	2.323 €/m ²
5	Anonym	2020	400 €/m ²	ETW	6	1991	k.A.	100 m ²	3	1.	294.000 €	13.000 €	3.070 €/m ²	-5,0%	2.917 €/m ²	-5,0%	2.771 €/m ²
6	Anonym	2022	400 €/m ²	ETW	8	1986	3,0	80 m ²	3	k.A.	317.000 €	13.000 €	4.125 €/m ²	-5,0%	3.919 €/m ²	-5,0%	3.723 €/m ²
7	Anonym	2022	500 €/m ²	ETW	14	1991	3,0	110 m ²	4	2.	360.000 €	13.000 €	3.391 €/m ²	-5,0%	3.221 €/m ²	-2,5%	3.141 €/m ²
8	Anonym	2020	400 €/m ²	ETW	12	1995	k.A.	88 m ²	5	3.	248.500 €	13.000 €	2.972 €/m ²	-5,0%	2.823 €/m ²	-5,0%	2.682 €/m ²
9	Anonym	2020	350 €/m ²	ETW	8	1989	2,4	79 m ²	3	k.A.	219.000 €	13.000 €	2.937 €/m ²	-5,0%	2.790 €/m ²	-2,5%	2.720 €/m ²
10	Anonym	2021	490 €/m ²	ETW	18	1995	k.A.	78 m ²	3	1.	237.000 €	13.000 €	3.205 €/m ²	-7,5%	2.965 €/m ²	-2,5%	2.891 €/m ²
11	Anonym	2021	330 €/m ²	ETW	12	1992	1,6	75 m ²	3	k.A.	207.000 €	13.000 €	2.933 €/m ²	-7,5%	2.713 €/m ²	-2,5%	2.646 €/m ²
12	Anonym	2021	330 €/m ²	ETW	9	1992	2,2	75 m ²	3	2.	295.500 €	13.000 €	4.113 €/m ²	-7,5%	3.805 €/m ²	-5,0%	3.615 €/m ²
13	Anonym	2020	390 €/m ²	ETW	9	1997	3,1	102 m ²	4	k.A.	294.000 €	13.000 €	3.010 €/m ²	-5,0%	2.859 €/m ²	-5,0%	2.716 €/m ²
14	Anonym	2022	430 €/m ²	ETW	8	2001	3,0	100 m ²	3	1.	402.000 €	13.000 €	4.150 €/m ²	-5,0%	3.943 €/m ²	-2,5%	3.844 €/m ²
15	Anonym	2020	330 €/m ²	ETW	6	1992	3,0	80 m ²	3	k.A.	249.000 €	13.000 €	3.275 €/m ²	-5,0%	3.111 €/m ²	-2,5%	3.033 €/m ²
16	Anonym	2020	300 €/m ²	ETW	6	1998	k.A.	80 m ²	k.A.	3	269.000 €	13.000 €	3.525 €/m ²	-5,0%	3.349 €/m ²	0,0%	3.349 €/m ²
														Anzahl:	16		
														Minimum:	2.292 €/m ²		
														Maximum:	3.844 €/m ²		
														Mittelwert:	3.023 €/m²		
														Median:	2.928 €/m ²		
														Standardabweichung:	490 €/m ²		
														Variationskoeffizient:	0,16		
														MW + 1,96 x s:	3.983 €/m ²		
														MW - 1,96 x s:	2.064 €/m ²		
														Schwankungsintervall:	95%		
														Anzahl:		16	
														Minimum:		2.292 €/m ²	
														Maximum:		3.844 €/m ²	
														Mittelwert:		3.023 €/m ²	
														Median:		2.928 €/m ²	
														Standardabweichung:		490 €/m ²	
														Variationskoeffizient:		0,16	

In vorliegendem Fall sind in der Wertermittlung keine zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt, siehe 9.2.5. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 3.023 €/m²

Wohnfläche: 89,17 m²

Vorläufiger Vergleichswert:	$3.023 \text{ €/m}^2 \times 89,17 \text{ m}^2 = \text{rd. 270.000 €}$
------------------------------------	---

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 0 €

Vergleichswert:	rd. 270.000 €
------------------------	----------------------

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 270.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 260.000 € und somit insgesamt ca. 4 % 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 2023 wird das durchschnittliche Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Hanau mit mittlerem Baujahr 1974, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 73 m² und einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 373 €/m² mit 2.673 €/m² Wohnfläche angegeben.

Die Plattform Homeday weist für Wohnungen in Maintal, Wachenbuchen (Stichtag 15.09.2023) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.250 €/m² Wohnfläche für das zweite Quartal 2023 aus.

Immobilienscout24.de weist die durchschnittliche Angebotspreisspanne für Wohnungen in Maintal, Wachenbuchen bei ca. 3.300 €/m² Wohnfläche aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 3 km) werden vergleichbare Objekte (74 m² - 108 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1978 bis 2000, tlw. inkl. Stellplatz) von ca. 2.600 bis 3.800 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet).

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert (3.023 €/m² Wohnfläche inkl. Tiefgaragenstellplatz) 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.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller Annahmen, der wertbeeinflussenden Umstände sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % beträgt der ermittelte Verkehrswert rund:

243.000 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)



Aschaffenburg, den 28.09.2023

Maximilian Zöllner, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Kleiber (2023): | Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Tillmann/Kleiber (2014): | Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger 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. |
| Bienert/Wagner (2018): | Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Heidelberg: Springer Gabler Verlag. |
| BKI Baukosten (2022): | Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks. |

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Blick auf die Nordseite des Gebäudes



Blick auf die Nordostseite des Gebäudes



Tiefgarageneinfahrt



Blick auf die Südostseite des Gebäudes



Blick auf die Westseite des Gebäudes



Rückansicht Gebäude (Haus Nr. 17)



Rückansicht Gebäude (Haus Nr. 17a)



Hauseingang Nr. 17



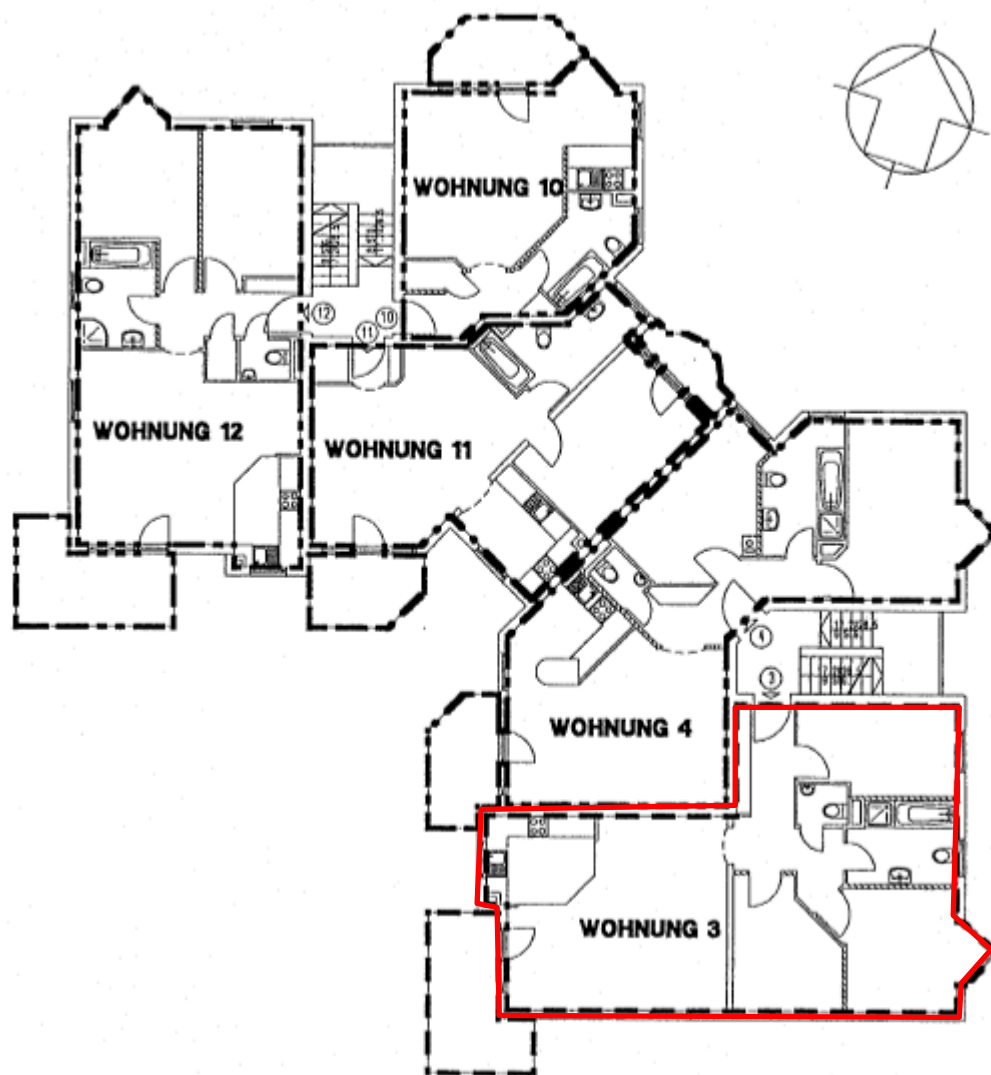
Treppenhaus (exemplarisch)



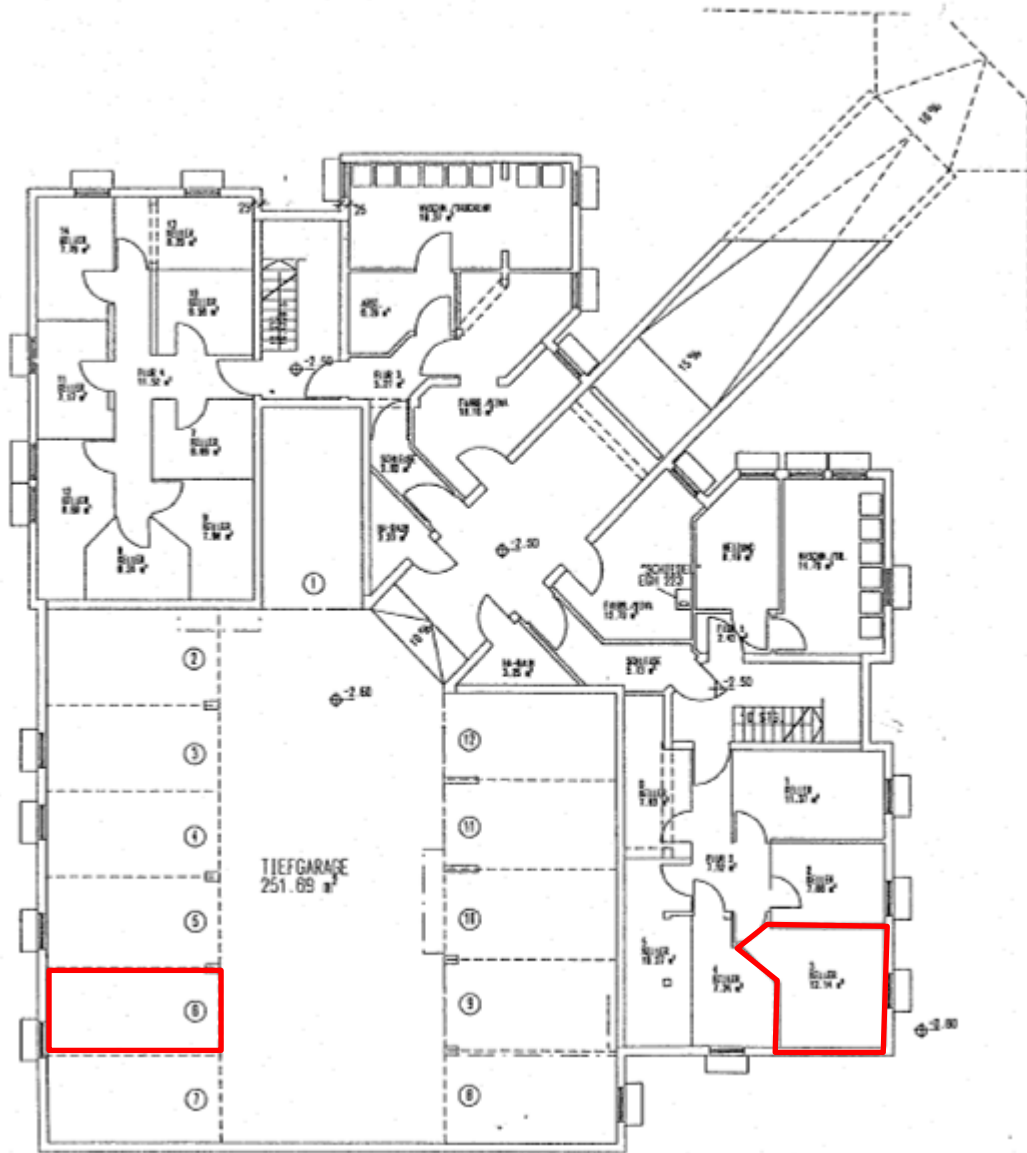
Erker (exemplarisch)



Anlage 2: Grundrisse



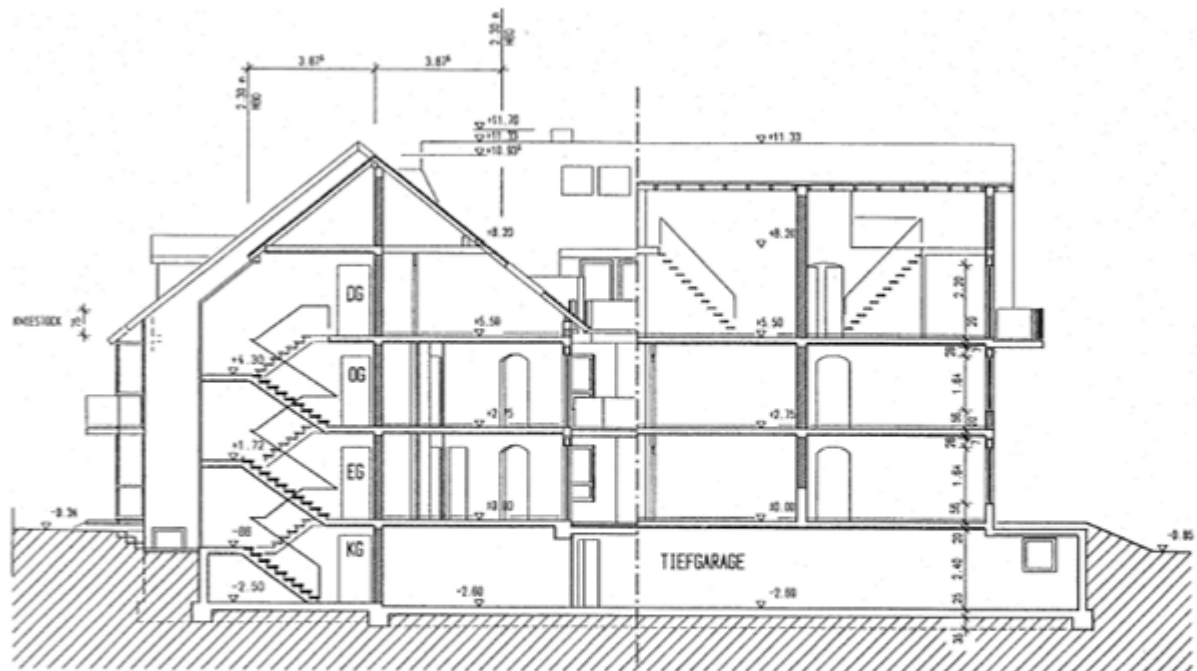
Grundriss OG



Grundriss UG

Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 511/1995

Anlage 3: Schnitt und Ansichten



WACHENBUCHEN / BURGSTRASSE

SCHNITT A-A

APEG KAISERLEISTR. 55
63067 OFFENBACH

Schnitt



WACHENBUCHEN / BURGSTRASSE

ANSICHT BURGSTRASSE

APEG KAISERLEISTR. 55
63067 OFFENBACH

Ansicht Burgstraße



WACHENBUCHEN / BURGSTRASSE

ANSICHT QUERSTRASSE

APEG KAISERLEISTR. 55
63067 OFFENBACH

Ansicht Querstraße



WACHENBUCHEN / BURGSTRASSE

GARTENANSICHT SÜD

APEG KAISERLEISTR. 55
63067 OFFENBACH

Ansicht Süd



WACHENBUCHEN / BURGSTRASSE

GARTENANSICHT WEST

APEG KAISERLEISTR. 55
63067 OFFENBACH

Ansicht West

Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

- 3 -

3. Miteigentumsanteil von 89 / 1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, die
im Aufteilungsplan bezeichnet sind mit Nummer 3.
4. Miteigentumsanteil von 77 / 1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, die
im Aufteilungsplan bezeichnet sind mit Nummer 4.
5. Miteigentumsanteil von 85 / 1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, die
im Aufteilungsplan bezeichnet sind mit Nummer 5.

Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 511/1995

Anlage 5: Wohnfläche

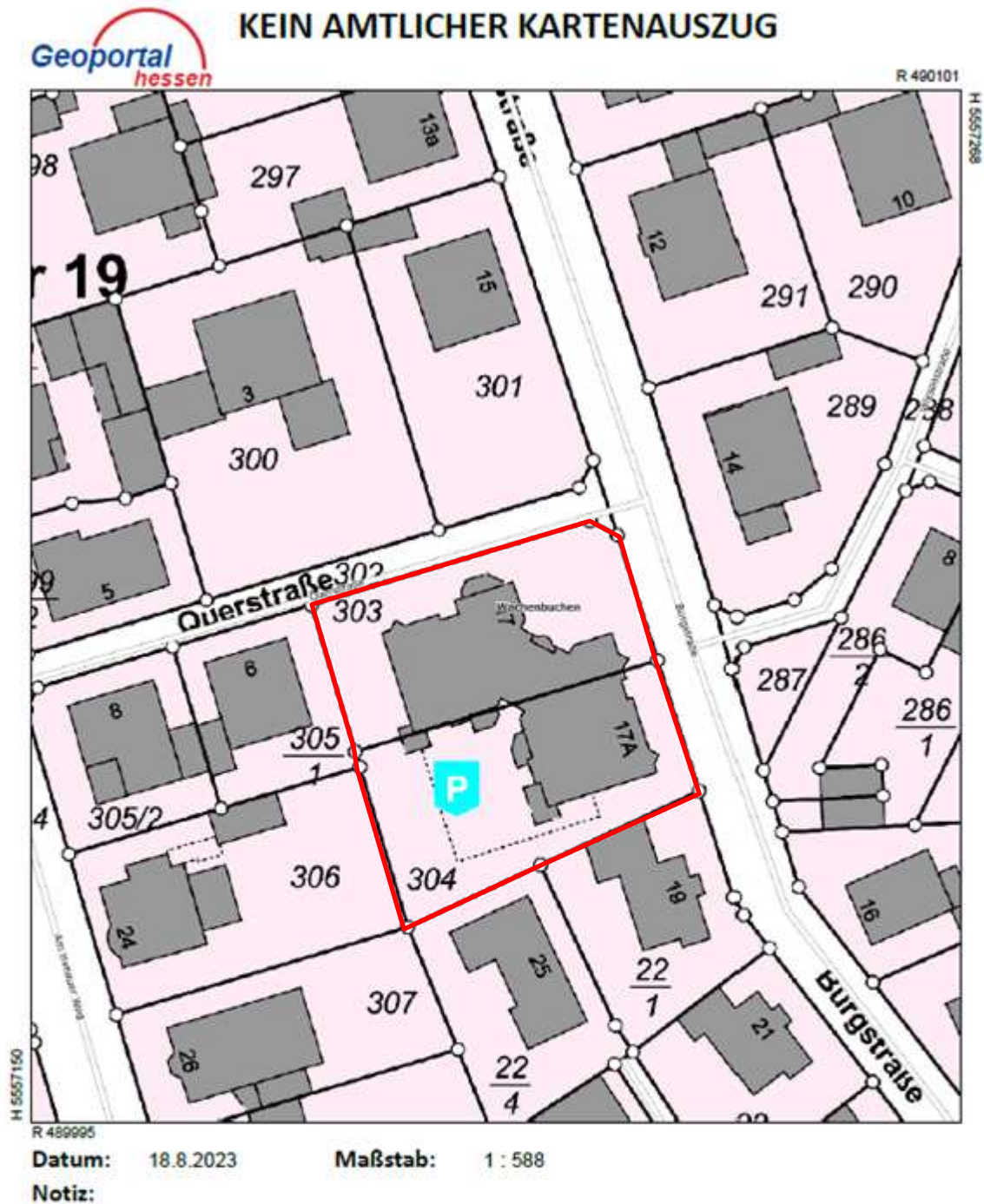
Zusammenstellung der Nettowohnflächen

Wohnung 1	90,59 m2
Wohnung 2	78,73 m2
Wohnung 3	89,17 m2
Wohnung 4	78,53 m2
Wohnung 5	84,99 m2
Wohnung 6	79,87 m2
Wohnung 7	41,20 m2
Wohnung 8	59,64 m2
Wohnung 9	75,22 m2
Wohnung 10	41,20 m2
Wohnung 11	59,64 m2
Wohnung 12	75,22 m2
Wohnung 13	83,01 m2
Wohnung 14	77,12 m2

Gesamt	1.014,13 m2
=====	

Quelle: Zusammenstellung der Nettowohnfläche, ohne Datum

Anlage 6: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Die Erstellung, die Nutzung sowie die Vervielfältigung des Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen des/der jeweiligen Geodateninhaber/s erlaubt. Die Bedingungen sind den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) zu entnehmen.

www.geoportal.hessen.de

Anlage 7: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins ist die Wohnung eigengenutzt.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Hör Immobilienverwaltung Immobilienberatung, Spessartstraße 11, 63477 Maintal.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins wird kein Gewerbe geführt.

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

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann diesbezüglich keine Aussage getroffen werden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann diesbezüglich keine Aussage getroffen werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor. Siehe im Gutachten Punkt 5.2.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal liegen für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine schädliche Bodenveränderung oder Altlast sowie kein Verdacht vor.