

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Hanau

Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Eigentumswohnung
mit 1 Stellplatz
Sondereigentum Nr. XIV 1
14. Obergeschoss
PKW-Stellplatz Nr. 30
Kellerraum Nr. K 16



Anschrift: Westendstr. 69
D-63477 Maintal

Qualitätsstichtag: 15. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag: 15. Juli 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 15.07.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 15.07.2025

Vergleichswert	156.000 €
Ertragswert	154.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	156.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 10.08.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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

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 36/25 vom 17.06.2025
- Grundbuchauszug Blatt 8052 vom 17.06.2025 des Grundbuchs von Dörnigheim / Amtsgericht Hanau (Wohnungsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 15.05.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.04.2025

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

- Grundriss über Regelgeschoss 1. bis 15. Obergeschoss vom 10.06.1969 (Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft)
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 72/70 über den Neubau eines Wohnhochhauses mit 16 Geschossen von der Bauaufsicht des Landkreises Hanau vom 19.01.1970
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 2266/Sc30.09.86 verhandelt am 30.09.1986
- Baubeschreibung zum Stand 25.08.1969
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.08.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises vom 06.08.2025

Übersicht

Eigentumswohnung

Baujahr ca.	1970
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1982
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	27
Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	5.528 m ²
17 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	94 m ²
Wohnfläche ca.	73,14 m ²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	173.000 €
Sonderwerte	-26.000 €
Marktanpassung	0 €
PKW-Stellplatz pauschal	8.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	156.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.133 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.365 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	9.077 €
Verwaltungskosten p.a.	467 € 5,14 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.128 € 12,43 %
Mietausfallwagnis p.a.	182 € 2,01 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.777 € 19,58 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	24,30 €/m ²
Reinertrag p.a.	7.301 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	21,37
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	180.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-26.000 €
Ertragswert rd.	154.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.106 €/m ²
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.461 €/m ²

Verkehrswert

156.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Ertragswert	101%
Verkehrswert/Wohnfläche	2.133 €/m ²
Bodenwertanteil	24,36 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 17.06.2025 mit dem Aktenzeichen 42 K 36/25 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit 1 Stellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 15.07.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 15.07.2025 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 15.07.2025 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 15.07.2025 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 15.07.2025 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 17.06.2025 (letzte Änderung vom 12.05.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Dörnigheim
Blatt: 8052
Wohnungsgrundbuch

17 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemäß VN 93/4 besteht der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Flurstücken

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dörnigheim	11	38/6	Gebäude- und Freifläche, Westendstraße 69	5.528 m ²
Grundstücksgröße gesamt					5.528 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. XIV 1 des Aufteilungsplans;

Sondernutzungsrecht an Pkw-Abstellplätzen, Kellerräumen und Räumen im Erdgeschoß mit Ausnahme "E 1, Kinderwagen und Hausflur".

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 7986 bis 8061); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter

Ausnahme:

Veräußerung an Ehegatten;
an Verwandte gerader Linie;
durch Grundpfandgläubiger;
durch Konkursverwalter;
durch Zwangsvollstreckung;
durch Begründer des Wohnungseigentums;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.09.1986; übertragen aus Blatt 5842; eingetragen am 06. Januar 1987.

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 30. Ingetragen am 17.08.1994.

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. K 16 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 02.04.2007 (UR-Nr. 219/2007 B Notar Dr. Frank Bansch, Hanau) eingetragen am 23.10.2007.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11 Flurstück 35/4 (eingetragen in Blatt 7919 bis 7985), bestehend in einem Wege- und Zufahrtsrecht. Wertersatz gemäß § 882 BGB: 10.000,-- DM. Gemäß Bewilligung vom 15.9.1977 eingetragen am 18. April 1979 in Blatt 5842 und hierher übertragen am 06. Januar 1987.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau Abt. 42 K, 42 K 36/25); eingetragen am 12.05.2025.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Dem Sachverständigen liegt keine Bewilligungsurkunde über die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 11 Flurstück 35/4 vor. Die inhaltliche Prüfung der Grunddienstbarkeit konnte dadurch nicht erfolgen.

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Hanau sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen. Der Eintragung wird daher in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt innerhalb eines mehrgeschossigen Wohngebäudes und ist durch die eingetragene Grunddienstbarkeit in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt. Ein wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

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 bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 36/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 15.05.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 17.06.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nach Einsichtnahme in die Denkmalpflege des Landes Hessen nicht dem Denkmalschutz.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Stadt Maintal (<https://www.maintal.de/seite/369799/-bebauungsplan.html>) nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Baugebiet zwischen Westendstrasse, L 3195 und Kennedystrasse", der am 10.10.1991 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: XVI
- offene Bauweise
- Flachdach

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Bauscheinnummer 72/70 der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hanau liegt vom 19.01.1970 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet den Neubau eines Wohnhochhauses mit 16 Geschossen.

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

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Wohnhochhaus 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 04.08.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Maintal mit ca. 38.987 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 5 km östlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 40 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Maintal grenzt im Norden an die Gemeinden Niederdorfelden und Schöneck, im Osten an Hanau, im Süden – jeweils durch den Main getrennt – an Mühlheim am Main (Landkreis Offenbach) und die Stadt Offenbach (Offenbach-Rumpenheim) sowie im Westen an die Frankfurter Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 101,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 31.110 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 6,1 % im Juli 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %.

Die Gewerbestruktur von Maintal 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. Die größten Unternehmen aus der Privatwirtschaft sind in Maintal u.a. die NORMA Group SE (Verbindungstechnik), Lubricant Consult GmbH (Spezialschmierstoffe), Braun & Sohn Druckerei GmbH und die Hongfa Europe GmbH (Elektrotechnik).

Maintal verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse an die A 66. Die Stadt ist mit der L 3268, die südlich durch das Gemeindegebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L 3268 verbindet Maintal mit Frankfurt und Hanau. Die L 3205 führt im Norden nach Niederdorfelden. Die beiden nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen an der A 66 'Maintal-Bischofsheim' und 'Maintal-Dörnigheim' liegen vom Stadtzentrum ca. 2,5 bzw. 1,5 km entfernt.

Maintal ist mit den zwei Haltepunkten 'Maintal-West' und 'Maintal-Ost' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Hanau und Aschaffenburg.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Maintal im Zeitraum von 2023 bis 2035 +1,4 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	5 km	0:08 h
Offenbach am Main	13 km	0:20 h
Darmstadt	40 km	0:38 h
Wiesbaden	53 km	0:42 h
Mainz	55 km	0:45 h
Mannheim	100 km	1:10 h
Würzburg	120 km	1:10 h
Kassel	200 km	2:10 h
München	400 km	4:10 h
Berlin	550 km	5:50 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 Maintal im Stadtteil Dörnigheim in der Westendstraße. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb eines Wohnhochhauses südlich in Maintal. Die Westendstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße. Sie dient überwiegend dem Anliegerverkehr und weist keinen Durchgangsverkehr auf. Die Umgebung ist geprägt von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit Grünflächen. Die städtebauliche Struktur entspricht einem funktionalen Wohngebiet mit hoher baulicher Dichte. Die Westendstraße geht westlich vom Backesweg ab und mündet nordwestlich in die L 3195. Sie hat mit der Dürerstraße, Herderstraße, Stettiner Straße, Lessingstraße, Egerstraße und Ascher Straße sechs Seitenstraßen. Im Süden vom Stadtteil Dörnigheim besteht über die Kennedystraße (L 3268 u. B 8) Anschluss in die westlich gelegene Großstadt Frankfurt am Main. Die Kennedystraße (L 3268) und Kesselstädter Straße verbinden Dörnigheim mit der östlichen Stadt Hanau. Die L 3195 führt in die nordwestlich bzw. nördlich gelegenen Stadtteile Bischofsheim sowie Hochstadt. Die westliche Gemeinde Bergen-Enkheim ist über die L 3209 erreichbar. Die Zufahrten zu den nächstgelegenen Anschlussstellen zur A 66 'Maintal-Dörnigheim' und 'Maintal-Bischofsheim' und sind über die L 3195 sowie L 3268 und B 8 gegeben.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Wohnhochhauses. Sie liegt südwestlich innerhalb des Stadtteils Dörnigheim in ca. 3,5 km Entfernung zum Stadtkern vom Stadtteil Hochstadt. Die Stadtverwaltung Maintal ist im Zentrum ebenfalls in ca. 3,5 km Entfernung vorzufinden. Die Bahnhaltepunkte 'Maintal-Ost' und 'Maintal-West' befinden sich nördlich in ca. 1 bzw. nordwestlich in ca. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Maintal verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, tegut, Lidl, Aldi, Netto, Penny, nahkauf, Globus, Müller). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nördlich ein Nahversorgungszentrum u.a. mit Penny, tegut bzw. Lidl in der Braubachstraße in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Maintal verfügt über zwei direkte Autobahnanschlussstellen. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A 66 'Maintal-Dörnigheim' und 'Maintal-Bischofsheim' sind nach ca. 2 bzw. 3 km befahrbar. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt am Main beträgt ca. 25 km. Die Bushaltestelle 'Maintal-Dörnigheim Siemensschule' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung in ca. 200 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,2 km	1 Min.
Stadtverwaltung	3,5 km	7 Min.
S-Bahn Haltepunkt	2,0 km	4 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3195	0,3 km	1 Min.
Landesstraße L 3268	0,5 km	1 Min.
Bundesstraße B 8	2,0 km	3 Min.
Autobahn A 66	2,0 km	4 Min.
Autobahn A 3	14,0 km	15 Min.
Flughafen Frankfurt a.M.	25,0 km	24 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 Maintal 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 Wohnhochhaus verfügt über 16 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt ist nördlich über die Westendstraße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets nördlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite zum Nachbargrundstück orientiert. An der Nord-, West- und Ostseite befinden sich in geschlossener Bauweise Mehrfamilienhäuser. Im Norden liegt die Westendstraße bzw. im Süden die Frankfurter Landstraße (L 3268). Die Westendstraße verläuft von Osten nach Westen bzw. Nordwesten.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, 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 einem Wohnhochhaus mit sechzehn Vollgeschossen zuzüglich Untergeschoss in offener Bauweise. Der Baukörper liegt nördlich auf dem Bewertungsgrundstück. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigung aus der städtischen Bauakte wurde im Jahr 1970 erteilt. In der Bewertung wird deshalb von einem Baujahr von 1970 ausgegangen. Eine gesicherte Angabe ist wegen unvollständiger Bauunterlagen nicht möglich.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 76 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 61 Kellerräumen (Sondernutzungsrecht), 1 Fahrradraum (Gemeinschaftseigentum), 1 Waschküche (Gemeinschaftseigentum), 2 Trockenräume (Gemeinschaftseigentum), 1 Kinderwagenraum (Gemeinschaftseigentum), 5 Technik- und Hausanschlussräume (Gemeinschaftseigentum) und 86 PKW-Stellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Das Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus in Hochhausbauweise. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer XIV 1 befindet sich laut Teilungserklärung im 14. Obergeschoss. Das Wohnhochhaus weist ein Flachdach auf und umfasst 16 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Aufzug und ein innenliegendes Treppenhaus. In jedem Geschoss vom 1. Ober- bis in das 15. Obergeschoss sind jeweils fünf Wohneinheiten angeordnet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit. Die Anzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus beläuft sich insgesamt auf 76. Der Zugang und die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgen von der Westendstraße aus an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks. Das Areal verfügt über 86 PKW-Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer XIV 1) ist zur südlichen, westlichen und östlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang zur Einheit besteht über das innenliegende Treppenhaus mit Aufzug. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, separater Toilette und Balkon. Der Zustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. XIV 1 konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses wurden ebenfalls nicht in Augenschein genommen. Das Grundstück war zugänglich.

Der Wohneinheit Nr. XIV 1 im 14. Obergeschoss sind Sondernutzungsrechte an einen PKW-Stellplatz (Nr. 30) und einen Kellerraum (Nr. K 16) zugeordnet. Ob die Einheit am Wertermittlungsstichtag bewohnt ist oder ein Mietverhältnis besteht, ist wegen fehlender Unterlagen nicht feststellbar.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut des vorliegenden des Grundrisses insgesamt ca. 73,14 m².

Raumaufteilung und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt über das Bewertungsobjekt nicht vor. Der energetische Zustand des Bewertungsobjekts kann wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und fehlender Unterlagen über die Heizungsanlage nicht ermittelt werden. Das Gebäude wurde laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen um 1970 errichtet. Es ist davon auszugehen, dass die energetischen Eigenschaften nicht dem aktuellen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen. Diese Unsicherheit wurde im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Baubeschreibung

Gründung:	bewehrtes Streifenfundament (Betongüte: B 225)
Konstruktion:	Stahlbetonschottenbauweise
Fassade:	helle, glasierte Keramikplatten im Rasterformat
Geschosse:	16 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach mit Stahlbetonkonstruktion
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / Personenaufzug vorhanden
Böden:	unbekannt
Wände:	Keller: Außenwände mit Wanddicke 30,0 cm (B 300); Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24,0 cm (B 300 / KSL 1,2/150) Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 8,0 bis 20,0 cm (B 300); Innenwände mit Wanddicke von 8,0 bis 20,0 cm (B 300)
Decken:	Stahlbetondecken
Fenster:	unbekannt
Türen/Tore:	Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung Innentüren: unbekannt
Bäder/WC:	1 Wannenbad zzgl. separates WC
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	gasbefeuerte Heizungsanlage
Warmwasser:	unbekannt
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge und Einfahrt gepflastert, strukturierte Bepflanzung; Grünflächen mit Rasen und Baumbestand, Sitzbänke mit Sandkasten und Abfallbehälter, abschließbarer Müllstandort mit befestigten Untergrund, PKW-Stellplätze; teilweise Einfriedung Außenbereich
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Balkone

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. Die nachfolgende Beschreibung des Instandhaltungszustands bezieht sich deshalb ausschließlich auf den von außen einsehbaren baulichen Zustand.

Die Fassadenflächen des Wohnhochhauses sind mit glasierten Keramikplatten im Rasterformat verkleidet. Der optische Eindruck ist weitgehend homogen. Hinweise auf größere Fassadenschäden bestehen nicht. Im Bereich der Fugen und Plattenübergänge waren stellenweise witterungsbedingte Verschmutzungen erkennbar. Das Dach ließ aus der Straßenperspektive keine auffälligen Schäden erkennen. Eine abschließende Beurteilung des Dachzustands ist aufgrund der eingeschränkten Einsicht nicht möglich.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise eingerüstet. Laut Auskunft der WEG-Verwaltung erfolgt derzeit eine Sanierung der Balkone. Die Balkone weisen farbige Brüstungsverkleidungen auf. In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.05.2024 ist vermerkt, dass gemäß der Beurteilung eines Gutachters keine ausreichenden Absturzsicherungen für die Balkone vorhanden sind. Die Balkone sollten dadurch nicht mehr genutzt werden.

Die Fenster und Fenstereinfassungen erscheinen äußerlich instand gehalten. Die Fensterflügel und Fensterrahmen konnten nicht geprüft werden. Rollläden sind überwiegend vorhanden. Die Hauseingangstür und die Zugangsbereiche wirken funktionsfähig. Eine Kameraüberwachung des Eingangsbereichs ist vorhanden. Der Sockelbereich des Gebäudes weist augenscheinlich keine Schäden auf.

Die Außenanlagen haben Grünflächen und sind gepflegt. Die befestigten Wege aus Betonplatten wirkten intakt. Ein Sandkasten, Sitzbänke sowie ein Wäschetrockenplatz sind vorhanden. Der Müllstandort ist eingehaust und mit einem verschließbaren Tor gesichert. Die PKW-Stellplätze befinden sich auf befestigten Flächen mit Pflastersteinen. Hinweise auf grundlegenden Instandsetzungsbedarf bestehen mit Ausnahme der Balkone im äußeren Bereich nicht.

Laut telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung am 06.08.2025 wurden in den vergangenen Jahren am Gemeinschaftseigentum unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Aufzugsanlage wurde vor ca. 15 Jahren bzw. die Heizungsanlage vor rund 10 Jahren erneuert. Die Fassadenflächen wurden vor etwa 5 bis 7 Jahren überarbeitet. Die Dachflächen wurden vor ungefähr 3 Jahren instandgesetzt. Die Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes sollen laut Angabe vor ca. 5 Jahren erneuert worden sein. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhochhaus wegen einer Balkonsanierung teilweise eingerüstet.

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

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

WEG Westendstr. 69, Maintal

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 bis 31.12.2025 erwartet die WEG Westendstraße 69, 63477 Maintal im Wirtschaftsjahr 2025 Gesamtkosten von 357.964,00 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 30.000,00 € vorgesehen. Angaben über die Höhe der Erhaltungsrücklage sind nicht vorhanden.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. XIV 1) 541,00 €. Dies entspricht rd. 7,40 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Zu den höchsten Kostenpositionen zählen laut dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 die Heizkosten und Darlehen aufgrund von Sonderumlagen für Modernisierungsmaßnahmen. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 24.03.2025 enthält für die Sanierung der Balkone eine beschlossene Sonderumlage in Höhe von 600.000 €. Die Fälligkeit belief sich auf den 15.05.2025. Dem Protokoll ist in Bezug auf die WEG Westendstraße 69, 63477 Maintal kein Beschluss zu entnehmen, der auf weitere künftige Sonderumlagen hinweist.

In der Vergangenheit wurden Modernisierungsmaßnahmen an dem Wohnhochhaus durchgeführt. Der Aufzug, die Heizungsanlage, Fassade, Abwasserleitungen und das Dach wurden gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung in der Vergangenheit modernisiert. Durch die erfolgten Maßnahmen wird die Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung des Baujahres von ca. 1970 auf 27 Jahre eingeschätzt. Dies entspricht beim ImmoWertV Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen 6 Modernisierungspunkte.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1970 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 73,14 m² Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 76 Wohneinheiten. Zum Sondereigentum gehören neben den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer XIV 1 im 14. Obergeschoss auch Sondernutzungsrechte an einen Kellerraum und einen Außenstellplatz. Das Gemeinschaftseigentum ist teilweise modernisiert. Der Zustand der zu bewertenden Wohneinheit konnte aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb von der Stadt Maintal als unterdurchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Maintal zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Stadt Maintal auf 487 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Kinzig-Kreises wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 54 bis 528 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 73,14 m² mit rd. 2.133 €/m² Wohnfläche innerhalb von Maintal 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 2025 für Eigentumswohnungen im Bestand in Maintal einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.730 €/m² bzw. in der Bodenrichtwertklasse von 350 bis 400 €/m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.789 €/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. Der zuständigen WEG-Verwaltung ist kein bestehendes Mietverhältnis bekannt. Gemäß dem Gerichtsbeschluss vom 17.06.2025 ist der Eigentümer unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. 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

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,2 %	1,3 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,1 %	1,9 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,3 %	6,1 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	62,7 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase der Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt legte im ersten Quartal 2025 leicht zu. Im zweiten Quartal 2025 stagnierte die Wirtschaftsleistung aller Voraussicht nach. Für das dritte Quartal wird mit einem leichten Rückgang gerechnet. Die Produktionslücke hat sich dadurch weiter vergrößert. Die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten bleibt unterdurchschnittlich. Der Ausblick für 2025 ist verhalten. Die deutsche Wirtschaft wird maßgeblich durch die schwache Exportentwicklung und geopolitische Unsicherheiten belastet.

Die Exportmarktanteile Deutschlands sind seit 2017 rückläufig. Der Rückgang ist seit 2021 besonders stark. Der Maschinenbau, die Elektroindustrie und die chemische Industrie verzeichneten die größten Verluste. Der Anteil deutscher Produkte an der globalen Nachfrage schrumpft. Die Anbieter konnten preislich nicht gegensteuern. Der Wettbewerbsdruck durch chinesische Produzenten steigt. Hinzu kommen strukturelle Nachteile wie hohe Produktionskosten, ein zunehmender Fachkräftemangel und eine komplexe Regulierung.

Die Industrieproduktion stabilisierte sich zu Jahresbeginn. Im März 2025 wurde ein Rückgang verzeichnet. Die Auftragslage bleibt schwach. Der Auftragseingang stagniert in der Industrie. Die Nachfrage aus dem In- und Ausland liegt unter dem Vorjahresniveau. Der Fahrzeugbau ist besonders betroffen. Die globale Nachfrage nach Automobilen ist weiterhin verhalten. Die Konsumgüterproduktion entwickelte sich im Vergleich stabiler. Der Ausblick für die Industrie bleibt eingetrübt.

Die Bauwirtschaft zeigte in den ersten Monaten des Jahres eine gemischte Entwicklung. Die Bauproduktion nahm im Durchschnitt leicht zu. Der Hochbau blieb jedoch schwach. Der Tiefbau profitierte von geplanten Infrastrukturmaßnahmen. Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau verzeichneten zu Jahresbeginn einen leichten Zuwachs. Verglichen mit den Vorjahren liegt das Genehmigungsniveau weiterhin erheblich zurück. Die Erholung am Bau verläuft schleppend. Hohe Finanzierungskosten und Preisunsicherheit wirken bremsend.

Die Beschäftigung ging im Winterhalbjahr leicht zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen sank leicht. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im verarbeitenden Gewerbe spürbar ab. Die Arbeitslosigkeit stieg im März 2025 auf 6,3 %. Die Frühindikatoren deuten auf keine zügige Verbesserung hin. Die Industrie und der Handel sind besonders betroffen. Der Fachkräftemangel bleibt ein strukturelles Problem. Die Erwerbsbeteiligung steigt. Der demografische Wandel führt ab 2026 zu einem Rückgang des Arbeitskräfteangebots.

Die Löhne entwickeln sich moderat. Die Tarifverdienste steigen 2025 schwächer als in den Vorjahren. Die Effektivlöhne wachsen aufgrund geringerer Erfolgsprämien und gesunkener Überstunden nur leicht. Die Lohndrift ist negativ. Ab 2026 wird mit einer leichten Erholung gerechnet. Der gesetzliche Mindestlohn wird in zwei Schritten erhöht. Die Lohnstückkosten steigen moderat. Die Arbeitskosten werden durch höhere Sozialbeiträge zusätzlich belastet.

Die Inflation geht zurück. Im März 2025 lag die HVPI-Inflationsrate bei 2,3 %. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Rückgang auf 2,2 % erwartet. 2026 wird die Rate temporär auf 1,5 % sinken. Die Entlastung kommt vor allem durch gesunkene Energiepreise, die Aufwertung des Euro und staatliche Maßnahmen zur Preisbegrenzung. Die Kerninflation bleibt erhöht, geht aber ebenfalls zurück. Für 2027 wird wieder ein leichter Anstieg auf 1,9 % prognostiziert.

Die Energiepreise entwickelten sich rückläufig. Rohöl der Sorte Brent lag Ende März bei 70 US-Dollar pro Barrel. Die europäischen Gaspreise sanken ebenfalls deutlich. Entlastung kommt auch durch die geplante Reduzierung von Stromabgaben und das Auslaufen der Gasspeicherumlage. Der Rückgang der Energiekosten dämpft die Verbraucherpreise.

Die Fiskalpolitik wird ab 2026 expansiver wirken. Zusätzliche Ausgaben für Verteidigung, Infrastruktur und Subventionen stützen Investitionen und Konsum. Die staatliche Investitionstätigkeit nimmt zu. Der private Konsum wird durch höhere verfügbare Realeinkommen belebt. Der Wohnungsbau profitiert ab 2026 von verbesserten Rahmenbedingungen. Der Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage dürfte die Wirtschaft ab 2026 schrittweise beleben.

Die gesamtwirtschaftliche Prognose rechnet für 2025 mit stagnierendem Wachstum. Für 2026 wird ein Anstieg um 0,7 % bzw. für 2027 um 1,2 % erwartet. Die Unsicherheit bleibt hoch. Belastungen ergeben sich durch geopolitische Konflikte, Handelsspannungen und strukturelle Schwächen im Inland. Eine nachhaltige Erholung setzt verbesserte Standortbedingungen voraus.

Laut dem Statistischen Bundesamt haben sich die Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2025 weiter erhöht. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise bundesweit um 1,4 %. Im Jahresvergleich betrug der Anstieg 3,8 %. Die Preisstabilisierung aus dem Vorjahr setzt weiter fort. Es ist der zweite Anstieg in Folge seit dem Tiefpunkt 2022. Regional zeigen sich Unterschiede. In den sieben größten Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,4 %. In kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen lag der Anstieg bei 2,9 %. Die ländlichen Regionen verzeichneten teilweise ebenfalls Preiszuwächse. Rückgänge wurden lediglich in dünn besiedelten Landkreisen festgestellt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen ebenfalls. Die Ursache der Erholung sind vor allem sinkende Bauzinsen, stabilisierte Einkommen und ein begrenztes Angebot. Der Markt bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die Entwicklung wird weiterhin durch regionale Unterschiede, Finanzierungskosten und das knappe Neubauniveau bestimmt.

Im ersten Quartal 2025 wurden laut dem Statistischen Bundesamt insgesamt 55.400 neue Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Anstieg von 3,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders stark war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern mit 10.600 genehmigten Einheiten (+15,3 %). Bei neuen Gebäuden entfielen 46.100 Wohnungen auf Neubauvorhaben. Der Anstieg wird als erste Trendwende nach dem Rückgang der Bautätigkeit seit 2022 bewertet. Gestiegene Kaufkraft und gesunkene Zinsen dürften den Wohnungsbau stützen. Baukredite sind zuletzt wieder etwas günstiger geworden. Die Baukosten bleiben dagegen weiterhin hoch. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe sieht trotz des Anstiegs keinen nachhaltigen Aufschwung und fordert wegen des bestehenden Bedarfs eine höhere Genehmigungszahl von mindestens 90.000 Einheiten pro Quartal. Der Bauüberhang umfasst unverändert rund 800.000 genehmigte und bislang nicht realisierte Wohnungen.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Maintal 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. Maintal 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 weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

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

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Maintal	Q3 2025	10,45 - 16,73 €/m²	11,55 €/m² Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2025	9,80 €/m²	Ø-Miete
Maintal	Q3 2025	11,99 - 18,26 €/m²	12,78 €/m² Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2025	10,43 €/m²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Maintal	2025	7,30 - 17,31 €/m²	Bestand Ø 10,97 €/m²
Maintal	2025	10,98 - 20,04 €/m²	Neubau Ø 16,15 €/m²
Engel & Völkers			
Maintal	Q2 2025	13,38 €/m²	Ø-Miete
Maintal	Q2 2025	12,40 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Maintal	Q2 2025	8,80 - 16,40 €/m²	10,60 Ø-Miete
Maintal	Q4 2024	10,40 €/m²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Maintal	2025	9,63 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Maintal	2025	11,59 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Maintal	2025	14,87 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Maintal	2025	11,34 €/m²	bis Baujahr 1969
Maintal	2025	11,46 €/m²	Baujahre 1970 - 1999
Maintal	2025	12,99 €/m²	Baujahre 2000 - 2015
Maintal	2025	14,02 €/m²	Baujahre nach 2015
Maintal	2025	13,52 €/m²	bis 40 m² Wohnfläche
Maintal	2025	11,86 €/m²	41 - 60 m² Wohnfläche
Maintal	2025	11,09 €/m²	61 - 90 m² Wohnfläche
Maintal	2025	12,22 €/m²	über 90 m² Wohnfläche
Capital Compass			
Maintal	2016	8,23 €/m²	Ø-Miete Bestand
Maintal	2016	10,32 €/m²	Ø-Miete Neubau
Maintal	2016	9,27 €/m²	Ø-Miete Bestand EFH
Maintal	2016	9,24 €/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 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	16,30 €	13,20 €	11,50 €	9,00 €
	gut	14,70 €	11,90 €	10,40 €	8,10 €
	mittel	14,00 €	11,20 €	9,60 €	7,70 €
	einfach	13,20 €	10,80 €	9,00 €	7,00 €
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: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Maintal 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 6,61 bis 12,39 €/m² auf. In der Altersklasse 1965 bis 1980 beläuft sich die Spanne von 7,38 bis 9,65 €/m². Für Wohneinheiten über 65 bis 85 m² Wohnfläche beträgt die Durchschnittsmiete 8,48 €/m².

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Mietwohnungen in Maintal und Umgebung bei immobilien Scout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Maintal	Datum: 07.08.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 77,00 m² Angebotspreis: 890,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,56 €/m²	Etage: 2 von 3 Balkon Baujahr: 1977 Modernisierung: 2024 inkl. Einbauküche
Mietwohnung Maintal	Datum: 07.08.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 70,00 m² Angebotspreis: 553,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 7,90 €/m²	Etage: 6 von 11 Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: k.A.
Mietwohnung Maintal	Datum: 07.08.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 65,27 m² Angebotspreis: 1.049,19 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,80 €/m²	Etage: 16 von 16 Balkon Baujahr: 1980 Modernisierung: 2025

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Maintal von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2024 basierend auf 170 Kaufverträgen rd. 39,5 Mio. €. Davon entfielen 150 Kaufverträge auf Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 31,1 Mio. €.

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m²	Baujahr ab	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
Maintal	442,00	1950	1975	72,00	2.730,00	164

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Kreis	BRW €/m²	Ø BRW €/m²	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
MKK + WAK	350,00 - 400,00	373,00	1980	75,00	2.789,00	222

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	4.475,00 €	3.660,00 €	3.365,00 €	2.460,00 €
	gut	4.095,00 €	3.355,00 €	3.075,00 €	2.260,00 €
	mittel	4.040,00 €	3.300,00 €	3.040,00 €	2.215,00 €
	einfach	3.350,00 €	2.750,00 €	2.525,00 €	1.850,00 €

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: 11/2024
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 07.08.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Maintal auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Maintal	3.344,00 €	3.355,00 €	0,33%
Main-Kinzig-Kreis	2.745,00 €	2.778,00 €	1,20%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Maintal recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
Engel & Völkers			
Maintal	Q2 2025	3.304 €/m²	Ø-Angebotspreis
Homeday			
Maintal	2024	3.350 €/m²	Ø-Angebotspreis
Immoportal			
Maintal	2025	3.278 €/m²	Ø-Angebotspreis
Maintal	2025	3.332 €/m²	Ø 1-Zi.-Wohnungen
Maintal	2025	3.246 €/m²	Ø 2-Zi.-Wohnungen
Maintal	2025	3.057 €/m²	Ø 3-Zi.-Wohnungen
Maintal	2025	3.247 €/m²	Ø 4-Zi.-Wohnungen
Maintal	2025	3.151 €/m²	Ø 5+-Zi.-Wohnungen

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Maintal	Datum: 07.08.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 76,00 m ² Angebotspreis: 199.000 € Wohnflächenpreis: 2.618 €/m ²	Etage: 9 von 13 Balkon Baujahr: 1971 Modernisierung: k.A. inkl. 1 PKW-Außenstellplatz Wohneinheit vermietet
Etagenwohnung Maintal	Datum: 07.08.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 73,00 m ² Angebotspreis: 212.000 € Wohnflächenpreis: 2.904 €/m ²	Etage: 1 von 8 Balkon Baujahr: 1965 Modernisierung: 2021
Etagenwohnung Maintal	Datum: 07.08.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 66,00 m ² Angebotspreis: 210.000 € Wohnflächenpreis: 3.182 €/m ²	Etage: 1 von 12 Balkon Baujahr: 1988 Modernisierung: k.A. inkl. 1 PKW-Stellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Tiefgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000,00 €	19.000,00 €	10.000,00 €
Wiederverkauf	15.000,00 €	13.500,00 €	8.500,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juni/Juli 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPPE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juni 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237 vom 01.07.2025; Zeit Online, Mehr neue Wohnungen genehmigt - Trendwende oder Strohfeuer? vom 16.05.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 07.08.2025; immobilenscout24.de Datenabruf am 07.08.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 07.08.2025; Homeday.de Datenabruf am 07.08.2025; Immoportal.de Datenabruf am 07.08.2025; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 07.08.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 07.08.2025

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 1 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 400 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Maintal
Gemarkung:	Dörnigheim
Zone:	8920015
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	400 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

5.528 m ²	x	400 €/m ²	=	2.211.200 €
17 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	37.590 €
Rundungsbetrag		(1,09 %)		410 €
Bodenwert		rund		38.000 €

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 (Gebäudefaktoren), 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:	Maintal-Dörnigheim	Maintal-Dörnigheim
Jahrgang:	2023 bis 2025	15.07.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1965 bis 1975	ca. 1970
Wohnfläche:	60 bis 90 m ²	73,14 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	5.528 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 €/m ²
1	Westendstraße, Maintal	74.500 €	1971	vermietet	63,40 m ²	1.175 €/m ²
2	Westendstraße, Maintal	200.000 €	1971	bezugsfrei	76,50 m ²	2.614 €/m ²
3	Westendstraße, Maintal	122.000 €	1965	bezugsfrei	72,00 m ²	1.694 €/m ²
4	Westendstraße, Maintal	167.000 €	1966	bezugsfrei	60,00 m ²	2.783 €/m ²
5	Westendstraße, Maintal	167.000 €	1972	bezugsfrei	65,00 m ²	2.569 €/m ²
6	Südring, Maintal	196.000 €	1963	bezugsfrei	84,00 m ²	2.333 €/m ²
7	Südring, Maintal	257.000 €	1963	bezugsfrei	83,69 m ²	3.071 €/m ²
8	Südring, Maintal	196.000 €	1963	bezugsfrei	83,69 m ²	2.342 €/m ²
9	Südring, Maintal	142.000 €	1965	vermietet	75,76 m ²	1.874 €/m ²
10	Westendstraße, Maintal	195.000 €	1972	bezugsfrei	66,00 m ²	2.955 €/m ²
	Minimum	74.500 €	1963		60,00 m ²	1.175 €/m ²
	Maximum	257.000 €	1972		84,00 m ²	3.071 €/m ²
	Spannweite	182.500 €	9		24,00 m ²	1.896 €/m ²
	Durchschnitt	171.650 €	1967		73,00 m ²	2.341 €/m ²
	Median	181.000 €	1966		73,88 m ²	2.456 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung in der Vergangenheit 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 zum 1. Quartal 2025 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 05/2025 - 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	186,4	-2,1
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		
2024	4	188,4	1,3		
2025	1	190,3	3,3		

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	Westendstraße, Maintal	1.175 €/m ²	25.01.23 0,98	400 €/m ² 1,00	V 1,10	1.267 €/m ²
2	Westendstraße, Maintal	2.614 €/m ²	30.01.23 0,98	400 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.562 €/m ²
3	Westendstraße, Maintal	1.694 €/m ²	10.02.23 0,98	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.660 €/m ²
4	Westendstraße, Maintal	2.783 €/m ²	27.03.23 0,98	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.727 €/m ²
5	Westendstraße, Maintal	2.569 €/m ²	28.04.23 0,99	400 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.543 €/m ²
6	Südring, Maintal	2.333 €/m ²	26.05.23 0,99	500 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.310 €/m ²
7	Südring, Maintal	3.071 €/m ²	19.06.23 0,99	500 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.040 €/m ²
8	Südring, Maintal	2.342 €/m ²	04.09.23 1,01	500 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.365 €/m ²
9	Südring, Maintal	1.874 €/m ²	06.09.23 1,01	500 €/m ² 1,00	V 1,10	2.082 €/m ²
10	Westendstraße, Maintal	2.955 €/m ²	04.06.24 1,03	400 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.044 €/m ²
	Minimum	1.175 €/m ²				1.267 €/m ²
	Maximum	3.071 €/m ²				3.044 €/m ²
	Spannweite	1.896 €				1.777 €/m ²
	Median	2.456 €/m ²				2.454 €/m ²
	Standardabweichung	599 €				568 €/m ²
	Standardabweichung	25,58%				24,07%
	Durchschnitt	2.341 €/m ²				2.360 €/m ²
	unterer Wert	1.742 €				1.792 €/m ²
	oberer Wert	2.940 €				2.928 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.360 €/m² zwischen 1.267 €/m² bis 3.044 €/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		2.360,00 €/m ²
ca. 73,14 m ² Wohnfläche		172.610,40 €
	rd.	173.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-26.000,00 €
PKW-Stellplatz pauschal		8.500,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		155.500,00 €
Rundungsbetrag	(0,32 %)	500 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	156.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.133 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		2.365 €/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 Außenstellplatz 25,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 756,40 €.

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 47 €/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. XIV 1	14,00 €/m ²
Außen-STP	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.127,96 € bzw. 12,43 % 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. 181,54 € 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 1.776,50 € bzw. 19,57 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 24,29 €/m² p.a. bzw. 2,02 €/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 unterdurchschnittlicher Wohnlage von der Stadt Maintal, die bei einer weiterhin positiven Bevölkerungsprognose in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet hat.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 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 eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus anwendbar.

Dem Immobilienmarktbericht 2025 nach beträgt für Mehrfamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 600 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,10 %-Punkte.

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 16,97 (rd. 2.106 €/m² Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 20,3 (1.686 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 15,4 bis 25,2. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Mehrfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	1970	Modernisierung:	2022
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:			1982
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		27	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		43	Jahre

Aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen an den baulichen Anlagen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 6 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,6150 \times 55^2 / 70 - 1,3385 \times 55 + 1,0567 \times 70 \\
 &= 26,928 = \text{rd. } 27 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 43 Jahren und 6 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 27 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2025 + 27 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1982$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1982

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **9.077,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420 €/WE	=	420,00 €
Außen-STP	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					<u>467,00 €</u>

Instandhaltungskosten

WE Nr. XIV 1	14,00 €/m²	x	73,14 m²	=	1.023,96 €
Außen-STP	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					<u>1.127,96 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	181,54 €
			<u>181,54 €</u>

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		<u>0,00 €</u>

Bewirtschaftungskosten gesamt: (19,57 % v. JRoE) **-1.776,50 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **7.300,50 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,75 % von 38.000,00 € = -665,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **6.635,50 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 27 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,75 %
Barwertfaktor: 21,37

Ertragswert der baulichen Anlagen

6.635,50 € x 21,37 = 141.800,64 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 141.800,64 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 38.000,00 €

179.800,64 €

Rundungsbetrag (0,11 %) 199,36 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **180.000,00 €**

Sonderwerte **-26.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **154.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 16,97 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.106 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 19,83 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.461 €/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 rd. 15 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	173.000,00 €
---------------------------------------	--------------

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert	<u>-25.950,00 €</u>
---	---------------------

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert rd.	<u>-26.000,00 €</u>
--	----------------------------

Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-26.000,00 €</u></u>
------------------------------	-----------------------------------

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	156.000,00 €
Ertragswert	154.000,00 €

Verkehrswert per 15. Juli 2025

156.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einhundertsechsfünftausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,82 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	17,19 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.133 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.133 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	2.106 €/m ²
Bodenwertanteil	24,36 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,25 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	19,06 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.365 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.365 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 104
Ertragswert/Wohnfläche	2.461 €/m ²
Bodenwertanteil	21,97 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- punktuelle Modernisierung des Gemeinschaftseigentums u.a. Heizung, Dach, Aufzug, Abwasserleitungen - aktuell Balkonsanierung - gute Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung im Maintaler Stadtteil Dörnigheim - Sondernutzungsrecht Außenstellplatz - Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Maintal durch Bevölkerungsanstieg - überdurchschnittliche Kaufkraft - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - positive Bevölkerungsprognose	- keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts - Wohnhochhaus mit eingeschränkter Marktakzeptanz bei Eigennutzern - Baujahr ca. 1970 - kein Energieausweis vorhanden - Hausgeld überdurchschnittlich hoch - Höhe der Erhaltungsrücklage unbekannt - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- starke Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - mögliche Wertsteigerung durch aktuelle bzw. künftige Modernisierungsmaßnahmen - gesunkene Zinsen fördern potentiell neue Kaufinteressenten - steigende Attraktivität von Bestandswohnungen wegen hoher Baukosten - Marktumfeld stabilisiert sich nach Preiskorrekturen	- Risiko künftiger Sonderumlagen wegen erhöhten Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - keine gesicherte Angabe zur Wohnungsnutzung am Wertermittlungstichtag - mögliche künftige Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum aufgrund des Alters - Entwicklung der Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

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. Der zuständigen WEG-Verwaltung ist kein bestehendes Mietverhältnis bekannt. Gemäß dem Gerichtsbeschluss vom 17.06.2025 ist der Eigentümer unter der Anschrift des Bewertungsobjekts wohnhaft. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen 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	
Zinssatz Underrent	
Tage pro Jahr	
Leerstandsdauer (Jahre)	

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	bereinigt um das Mietausfallwagnis von 0,0 %					Over-/Underrent (€)
1	Egt.	WE Nr. XIV 1	14. OG	73,14	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	8.776,80						
2	Egt.	Stellplatz	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	25,00	300,00	300,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	73,14	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	8.776,80
	Gesamt	73,14		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	8.776,80

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	300,00
	Gesamt	1		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	300,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.		0,00	Gesamtrohertrag p.a.	9.076,80
--------	--------	-----------------------	--	------	----------------------	----------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differzerträge:	

Wohnfläche

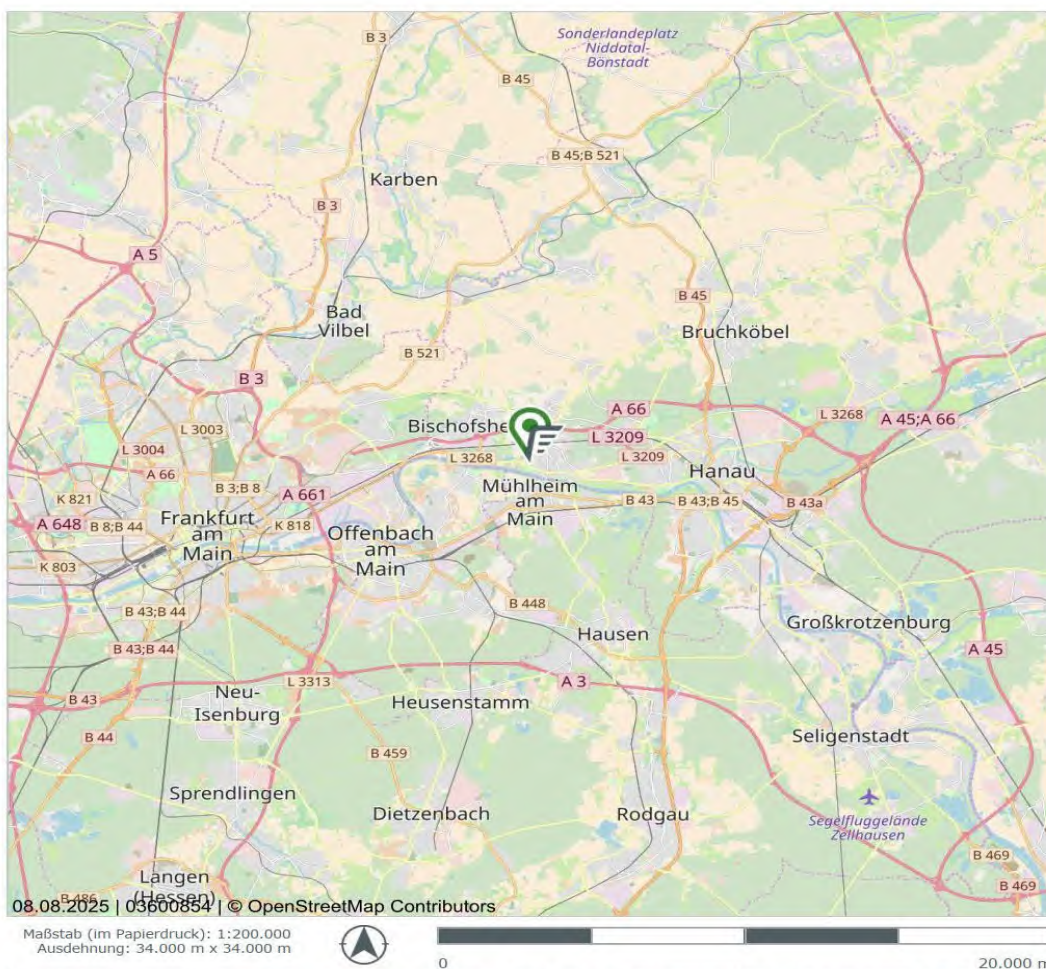
Die Flächenberechnung stammt aus dem vorliegenden Grundriss vom 10.06.1969 Frankfurter Aufbau-Aktiengesellschaft, die der städtischen Bauakte entnommen wurde. Die Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen und auf Plausibilität überprüft werden.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. XIV 1	14. Obergeschoss	Wohnzimmer	21,36 m²
		Schlafzimmer	13,98 m²
		Schlafzimmer	10,06 m²
		Küche	10,69 m²
		Diele	2,94 m²
		Flur	8,15 m²
		Bad	3,22 m²
		sep. Toilette	1,82 m²
		Balkon (anteilig)	0,92 m²
			73,14 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63477 Maintal, Westendstr. 69



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03600854 vom 08.08.2025 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® 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63477 Maintal, Westendstr. 69



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: 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63477 Maintal, Westendstr. 69



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 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 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

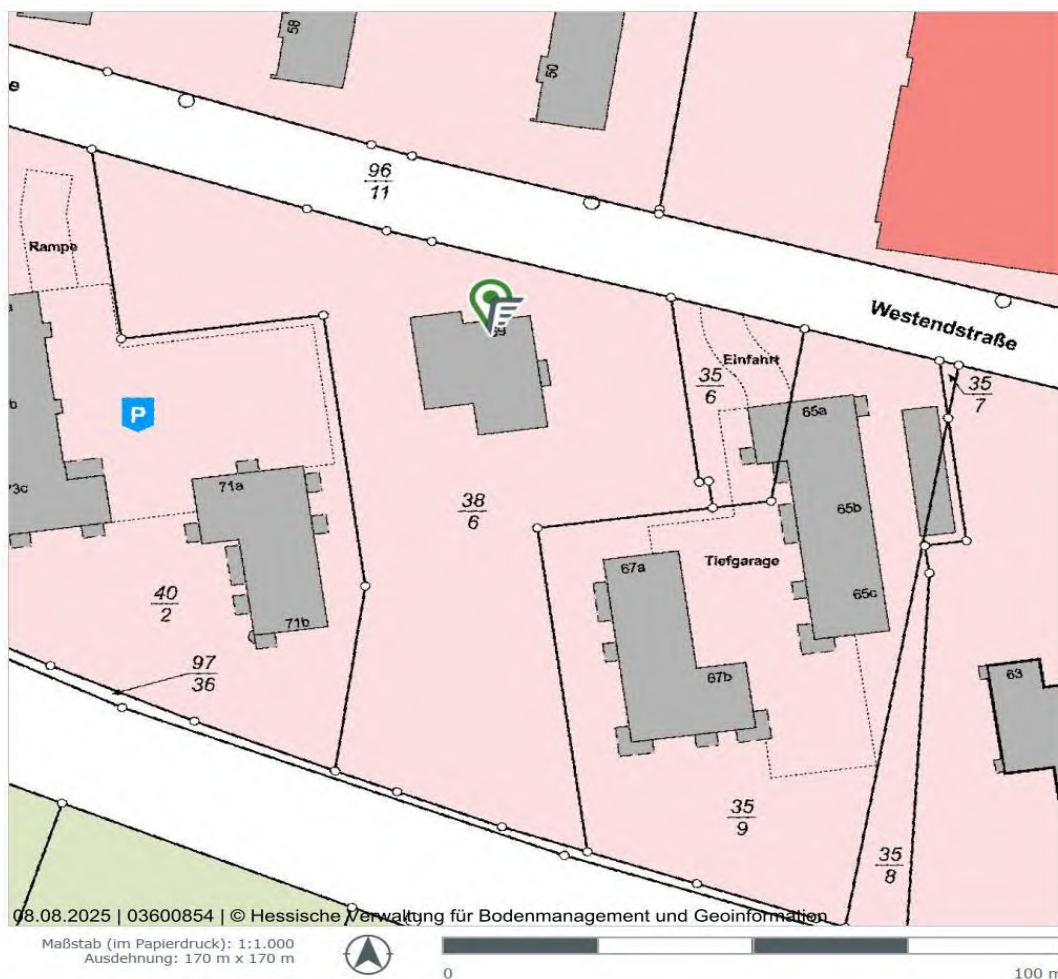
Datenquelle

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

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63477 Maintal, Westendstr. 69



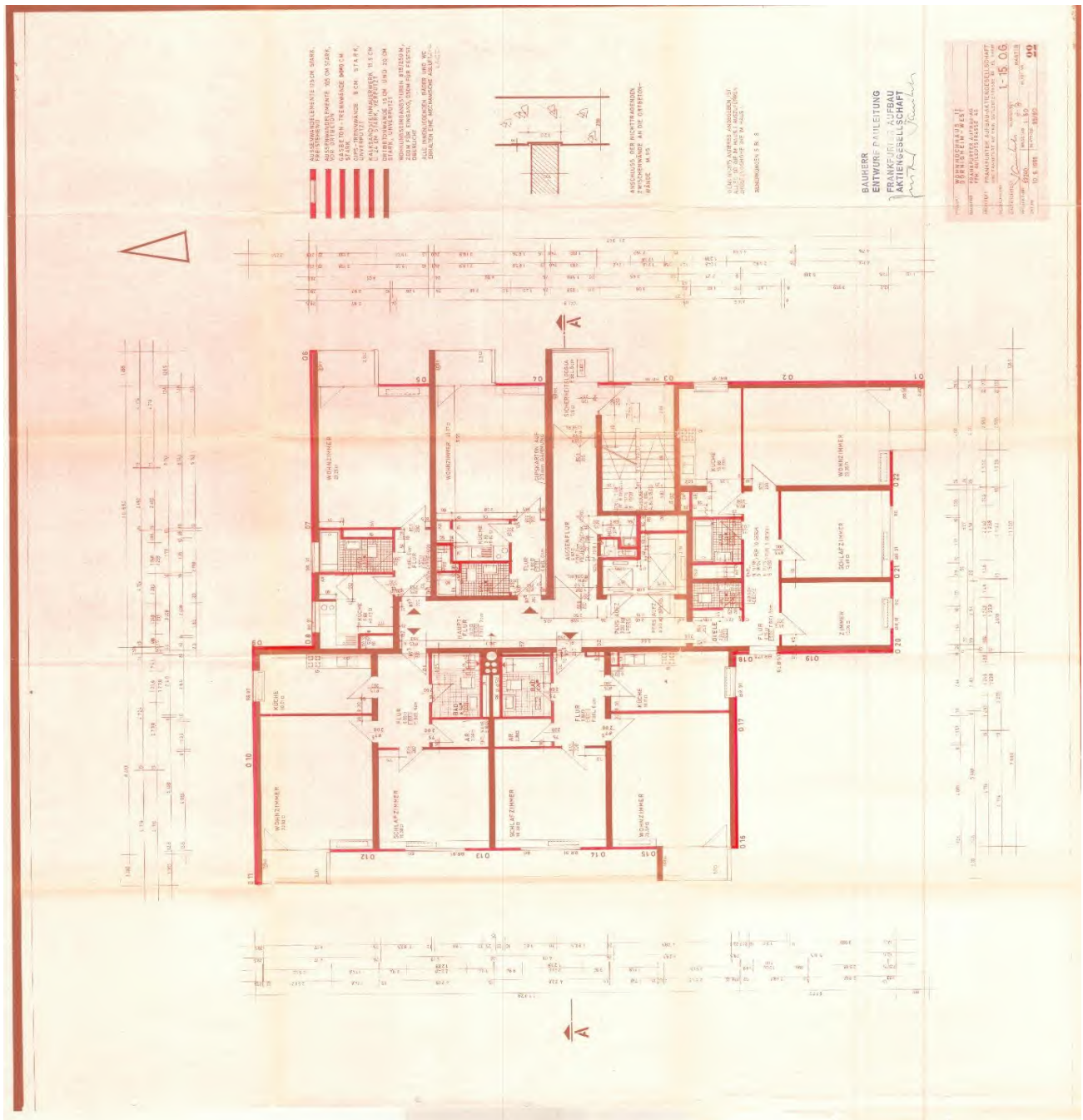
Maßstab (Im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

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

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Grundriss



Fotos



6/106/69
der
Bauaufsicht



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.