



BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Hanau
Abteilung Zwangsversteigerung
Nussallee 17
63450 Hanau

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Rheinstraße 25
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen /
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



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

AZ: 25-G-08080

Darmstadt, 02.10.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Ravolzhausen, Blatt 2688
16,53 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Ravolzhausen, Flur 15, Flurstück 11/18, Gebäude- und Freifläche,
Industriestr. 18A, 18B, 18C, 20, 22 u. Langenselbolder Str. 2A, 2B, 2C

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 12
Haus II gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen sowie
Sondernutzungsrecht an dem Garagen-Stellplatz in der Tiefgarage Haus II
Nr. 12.



Wertermittlungsstichtag: 02.09.2025

Qualitätsstichtag: 02.09.2025

Verkehrswert: 191.000 €

Umfang: 60 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 3 x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse.....	3
1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
7. Wertermittlungsverfahren	28
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	28
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
8. Bodenwertermittlung	30
9. Vergleichswertverfahren	34
9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	35
9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	36
9.3 Vergleichswertberechnung	38
10. Ertragswertermittlung.....	40
10.1 Modell des Gutachterausschusses	41
10.2 Mietvertragliche Situation	41
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	41
10.4 Ertragswertberechnung	45
11. Würdigung.....	46
12. Verkehrswert.....	47
13. Literaturverzeichnis	48
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	49
Anlage 2: Liegenschaftskarte	55
Anlage 3: Grundriss	56
Anlage 4: Unwetterkarten	57
Anlage 5: Nebenfragen / Anmerkungen	59

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	63543 Neuberg-Ravolzhausen, Industriestraße 20
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
Katasterangaben:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Ravolzhausen Gemarkung Ravolzhausen Flur 15; Flurstück 11/18; Größe: 10.688 m ²
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Eintragung vorhanden, siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1993 / 38 Jahre
Gebäudezustand:	Durchschnittlicher bis guter Zustand
Modernisierungszustand:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	-
Wohn-/Nutzfläche:	Eigentumswohnung: rd. 81 m ² Wohnfläche
Sonstiges:	Eingetragene Dienstbarkeit in Abt. II, siehe Abschnitt 2

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudefaktor €/m ² WoFl.
39.000 €	-	191.000 €	191.000 €	2.360 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Industriestraße 20, 63543 Neuberg-Ravolzhausen
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Abteilung Zwangsversteigerung Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-08080
Aktenzeichen des Amtsgerichtes:	42 K 40/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	05.08.2025
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2025
Qualitätsstichtag:	02.09.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Hanau vom 05.08.2025 Beschlüsse des Amtsgerichts Hanau vom 17.06.2025 und vom 05.08.2025 Grundbuchauszug vom 05.08.2025 (zuletzt geändert am 23.06.2025) Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 13.08.2025 Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 24.06.2025 Auskunft über Bindungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) seitens der Gemeinde Neuberg vom 10.07.2025 Denkmalschutzauskunft seitens des Amtsgerichts Hanau im Rahmen des Anschreibens / Auftrags vom 05.08.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 11.08.2025 Auszug aus der Teilungserklärung undatiert Jahresabrechnung aus dem Jahr 2024 Wirtschaftsplan aus dem Jahr 2025 Protokolle aus den Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 11.08.2025

Immobilienmarktbericht 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Immobilienmarktbericht 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 17.09.2025

Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt Frankfurt vom 17.09.2025

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 25.09.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 09.09.2025

Starkregen gefährdung vom 09.09.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB

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

Baugesetzbuch - BauGB

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

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

Baunutzungsverordnung - BauNVO

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

Wohnflächenverordnung - WoFIV

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

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

Erbaurechtsgesetz – ErbauRG

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG

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

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

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

Urheberrecht:

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

Datum der Ortsbesichtigung:

02.09.2025 (10:30 Uhr – 11:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

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

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

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 05.08.2025 (zuletzt geändert am 23.06.2025)

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Ravolzhausen

Band: -

Grundbuchblatt: 2688

Gemarkung: Ravolzhausen

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	15	11/18	Gebäude- u. Freifläche Industriestraße 18 A, 18 B, 18 C, 20, 22 Langenselbolder Straße 2 A, 2 B, 2 C	10.688 m ²

Es handelt sich um einen 16,53 / 1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 12 Haus II gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen. Zusätzlich besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Garagen-Stellplatz in der Tiefgarage Haus II Nr. 12 obere Parkebene.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Gemeinde Neuberg; gemäß Grenzregelungsbeschluss der Gemeinde Neuberg vom 19.06.1989 für das Gebiet „Ravoton“ eingetragen am 11.09.1989 in Blatt 2331 und über Blatt 2634 bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum hierher übertragen am 27. Januar 1993.

Wertung: Der Grenzregelungsbeschluss der Gemeinde Neuberg vom 19.06.2025 für das Gebiet „Ravoton“ lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieser wurde seitens des Sachverständigen zunächst bei der Bauverwaltung der Gemeinde Neuberg und anschließend bei dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Hanau angefordert. Der entsprechende Grenzregelungsbeschluss konnte jedoch nicht über den Zeitraum der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens zur Verfügung gestellt werden. Demnach ist dem Sachverständigen der Kanalverlauf auf dem Grundstück nicht bekannt.

Aufgrund der Größe des Grundstücks sowie der vorhandenen Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern ist jedoch davon auszugehen, dass ein Kanalrecht dieser Art regelmäßig in rand- bzw. erschließungsnahen Bereichen verläuft und den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks nicht einschränkt. Vielmehr dient ein Kanalrecht der versorgungstechnischen Erschließung. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit daher dem ausgeübten Nutzungszweck nicht abträglich. Der Eintragung wird kein Werteinfluss beigemessen.

Lfd. Nr. 6: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau Abt. 42 K, 42 K 40/25); eingetragen am 23.06.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschatulden, Rentenschulden:

-

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach den Einheiten. Jede Eigentumswohnung gewährt eine Stimme.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen lediglich partiell vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Garagen-Stellplatz (Doppelparker) in der Tiefgarage ober Parkebene des Haus II zugeordnet.

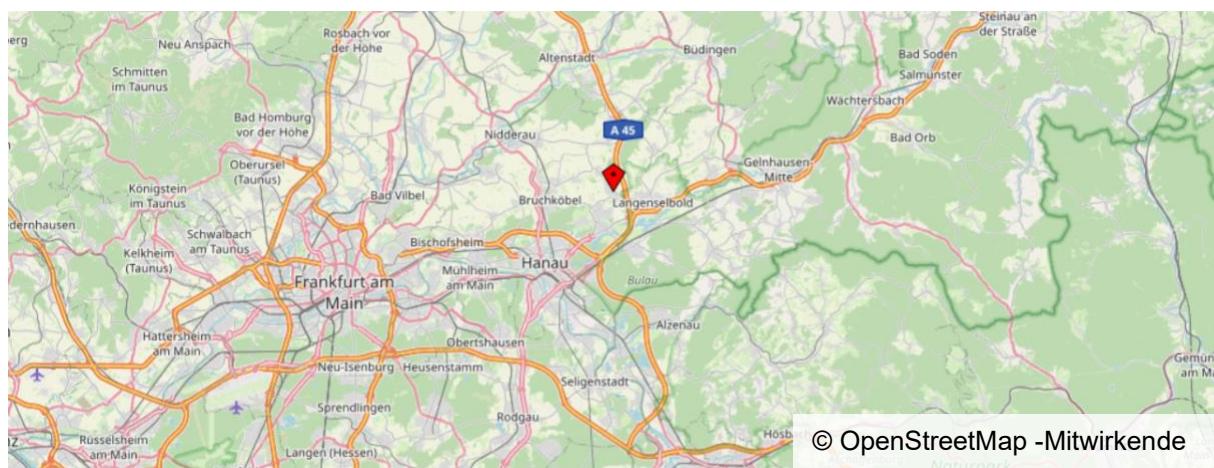
Gemäß vorliegenden Informationen besteht zum Wertermittlungsstichtag eine WEG-Verwaltung durch die Hausverwaltung Langknecht GmbH (Hopfenstraße 2, 63454 Hanau). Eine Instandhaltungsrücklage existiert gemäß vorliegenden Informationen der Hausverwaltung für die WEG.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Stadt:	Neuberg
Einwohnerzahl und Prognose:	5.530 Einwohner, 524 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 4,7 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 146 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografiertyp / Raumordnung:	3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bruchköbel (Westen), Langenselbold (Südosten), Hanau (Südwesten)
Kaufkraftindex:	110,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,6 % (Kreis Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 08/2025) 6,4 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 08/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 45 sowie die Landstraßen L 3193 und L 3445. Anbindung an das Schienennetz nicht vorhanden. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Neuberger Ortsteil Ravolzhausen.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:**Entfernung zu:**

Kindergarten in km: 0,5

Grundschule in km: 3,0

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 8,0

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 4,0

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 4,0

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,0

größeren Einkaufszentrum in km: 10,0

Medizinischen Nahversorgung in km: 1,0

Klinikum in km: 11,0

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1

Stadtzentrum in km: 1,0

Autobahnanschluss in km: 2,0

ICE - Bahnhof in km: 13,0

Flughafen in km: 44,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Ravolzhausen ist durch Naherholung geprägt.

Ravolzhausen verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Industriestraße“, die durchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 15.09.2025) in einem Ausmaß zwischen 55-59 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem durchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Mittel

Infrastruktur: Mittel

Wohnlage: Gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 15.09.2025
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 15.09.2025
 Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 15.09.2025
 Openstreetmap, Abruf am 15.09.2025
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 15.09.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: Weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 10.688 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: Unregelmäßig

Grundstückstiefe / Straßenfront: Keine Angabe, da polygener Schnitt

Eckgrundstück: Nein

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

Ausrichtung: Nach Nordosten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Industriestraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Industriestraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Erdgasanschluss Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt Frankfurt vom 17.09.2025 bestehen folgende Eintragungen im Altlastenkataster:

Gemäß der Auskunft war von 1900 bis 1989 ein Ziegelwerk mit Schweröltank sowie ein Heizwerk mit Schweröltank auf dem Wertermittlungsgrundstück ansässig. Als Art der Fläche ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück Altstandort eingetragen. Das Ziegelwerk wird der Branche „Ziegelei / Herstellung von Ziegeln“ nach WZ2003 zugeordnet. Die Branche wird der Klasse 2 von 5 (geringes Gefährdungspotenzial) und dem Wirtschaftszweig 2 von 5 (geringes Gefährdungspotenzial) zugeordnet. Gleichzeitig wird das Heizwerk der Branche „FernwärmeverSORGUNG / Wärmeerzeugung durch Heizkraftwerk mit Fremdbezug zur Verteilung“ nach WZ2003 zugeordnet. Die Branche wird der Klasse 5 von 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial) und dem Wirtschaftszweig 5 von 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial) zugeordnet. Der Status der Gesamtfläche wird als „Nachsorge abgeschlossen“ ausgewiesen. Demnach ist die Bearbeitung des Falles abgeschlossen. Eine weitere Überwachung ist nicht erforderlich.

Hinweis zur Begrifflichkeit Altstandort:

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

Wertung:

Gemäß dem Status der Gesamtfläche ist die Bearbeitung des Falles abgeschlossen, wodurch keine weitere Überwachung erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Eintragung keine wertrelevante Bedeutung beigemessen.

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

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

Hochwasserrisiko / Starkregen gefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregen gefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "28.10.1991" rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriestraße – Im Unterfeld". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Art der Baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	Offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II + I _{DG}
GFZ:	1,2
GRZ:	0,6

Tatsächliche Nutzung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in einer II + I_{DG} – geschossigen, unterkellerten Bauweise.

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

Entwicklungs zustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen durch das Amtsgericht Hanau ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 24.06.2025 bestehen im Baulistenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Neuberg vom 10.07.2025 keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

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

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in den Aufteilungsplänen unter Nr. 12 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im DG des Haus II. Des Weiteren bestehen Sondernutzungsrechte an einem Garagen-Stellplatz (Doppelparkplatz) (Nr. 12).

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus (Haus II)
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	14
Baujahr / Historie:	1993
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Tlw. tragende und tlw. nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Verglasung

	Zentraler Hauseingang Überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Unregelmäßig, ähnlich wie ein Zwerchdach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfannendeckung Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Massive Treppe mit Betonsteinbelag Vierspänner Aufzug nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Standard- und zeitgemäße Ausstattung
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Erdgasheizung, Fabrikat Viessmann aussagegemäß aus 2017 Warmwasserversorgung: Zentral
Gemeinschaftsräume:	Fahrradraum und Waschraum im KG
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
	Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in gewöhnlichem Umfang
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: - Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2017 - Erneuerung der Balkongeländer im gesamten Haus im Jahr 2022/23
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - Verfärbungen an diversen Stellen an der Fassade - starke Verschmutzung des Vordachs am Hauseingang (Glas) Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.
	Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische

Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

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

Ein abgelaufener Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.

Dieser besaß Gültigkeit bis zum 07.09.2017. Der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes liegt demnach bei 103,5 kWh/(m²·a). Der Endenergiebedarf liegt damit im Bereich „EFH Neubau“.

Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informatorischen Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater. Exakte energetische Anforderungen und resultierende Kosten können durch die Energieberater ermittelt werden.

Beurteilung des baulichen Zustands:

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

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

Hausverwaltung Langknecht GmbH
Hopfenstraße 2, 63454 Hanau

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

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2024 beschlossen vier Trocknungsgeräte zu kaufen, um dadurch Kosten bei Wasserschäden zu senken. Die Kosten hierfür wurden aus den laufenden Rücklagen entnommen. Im Jahr 2025 wurde die Beauftragung eines Angebots einer Firma zum Austausch von Fenstern in Höhe von 11.141,97 € brutto beschlossen. Die Kosten für die Maßnahmen sollen gemäß WEG-Protokoll der Rücklage entnommen werden. Zusätzlich wurde 2025 beschlossen ein Angebot einer PV-Firma zur Belegung der

Dächer des Objektes mit PV-Anlagen einzuholen. Dieses soll für das Jahr 2026 eingeholt werden.

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

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 80.000 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 1.305 € jährlich auf das Bewertungsobjekt.

Hausgeld: 465 € monatlich (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2025 – 31.12.2025)

Hinweise: Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

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

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 12 Haus II)

Art-/typ: 3-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Nutzfläche: rd. 81 m² WF (gem. vorliegender Grundrisse)

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

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

Etage: DG

Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung: Diele, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer, Küche, Elternzimmer, Kinderzimmer, Balkon

Belichtung/Besonning: Gut
Anzahl und Größe der Fenster: Durchschnittlich

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig und zeitgemäß

Ausrichtung: Südosten

Decken / Deckenhöhe: Deckenhöhen: Keine Angabe
Deckenbelag: Anstrich

Wände: Wandbelag: Anstrich, tlw. Fliesen (Bad und Küche)

Fußböden:	Fliesen, Vinyl-Boden
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz Innentüren aus Holz
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr 1993 Manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	Manuell über Fenster
Heizung:	Flächenheizkörper vorhanden
Sanitärinstallationen:	Standard- und zeitgemäße Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Innenliegendes Bad)
Elektroinstallationen:	Standard- und zeitgemäße Ausstattung Anzahl an Steckdosen: Durchschnittlich
Küche:	Einbauküche aus dem Jahr 2023
Balkon:	Vorhanden (Ausrichtung nach Südosten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Sondernutzungsrecht an dem Garagen-Stellplatz (Doppelparker) in der Tiefgarage Haus II Nr. 12
Modernisierungen:	Gemäß Auskunft im Rahmen des Ortstermins wurden innerhalb der letzten 15 Jahre folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung des Badezimmers (inkl. Wasserleitungen zu den Steigleitungen) im Jahr 2023 - Erneuerung der Küche sowie des Küchenbodens im Jahr 2023 - Erneuerung der Balkongeländer im Jahr 2022/23
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Zubehör:	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt. Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche des Wertermittlungsobjektes wurde Angabe gemäß im Jahr 2023 eingebaut und ist von höherwertiger Qualität.

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

4.000 €

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

Ausstattungsstandard:

Insgesamt weist der Ausstattungsstandard der Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen bis guten Zustand auf.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

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

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

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Preisentwicklung und Inflation:

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

⁷ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

⁸ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

¹⁰ Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025

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

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

Bauwirtschaft und Bautätigkeit

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

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

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

Aktuelles:

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

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

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

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aussicht 2025:

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

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

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

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

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Wohnimmobilienmarkt zeigte im Jahr 2024 eine rückläufige Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2024 rd. 5.750 was einen Rückgang von rd. 20 % gegenüber 2023 darstellt. Hiervon entfallen rd. 3.195 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für bebaute Grundstücke betrug im Jahr 2024 rd. 779 Mio. €, was einer Steigerung von rd. 2 % gegenüber 2023 entspricht.

Es stehen zum Abrufdatum 02.09.2025 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Vergleichswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

Das Sachwertverfahren wurde bei der vorliegenden Eigentumswohnung nicht angewendet, da die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. Wiederbeschaffungskosten von Bauwerk und zugehörigen Außenanlagen für einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit erheblichen Unsicherheiten

verbunden ist. Insbesondere die Zuordnung von Kostenanteilen für Gemeinschaftsflächen, Außenanlagen und die bauliche Ausstattung einzelner Einheiten ist nur schwer zuverlässig möglich. Daher liefert das Sachwertverfahren in diesem Fall keine realitätsnahen Ergebnisse, während das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren eine aussagekräftige Wertermittlung ermöglichen.

8. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9860004) zum Stichtag 01.01.2024 bei 220 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	550 m ²
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024
Stichtag Wertermittlung:	02.09.2025
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0 %

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 21 Monate zurück. Im bewertungsrelevanten Teilmarkt weisen die Baulandpreise für Wohn- und gemischte Bauflächen gegenüber den zum Stichtag 01.01.2024 festgestellten Bodenrichtwerten eine im Wesentlichen stagnierende Entwicklung auf. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	Erschließungsbeitragsfrei	Erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	550 m ²	10.688 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Immissionen:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			220

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

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

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

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

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden im Jahr 2011 Umrechnungskoeffizienten bezüglich des Einflusses unterschiedlicher Grundstücksgrößen auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Die Datengrundlage basiert auf Grundstücksflächen zwischen 150 m² und 1.500 m². Im Rahmen vorliegender Wertermittlung können diese Umrechnungskoeffizienten aufgrund der nicht hinreichend übereinstimmenden Grundstücksgröße nicht herangezogen werden. Demnach erfolgt keine Anpassung.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das

Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Vorhandene, wertrelevante Immissionen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Lageverhältnisse konnten für das Wertermittlungsobjekt keine vorhandenen, wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Insbesondere im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone sowie der unmittelbaren Mikrolage zeigen sich keine besonderen Beeinträchtigungen, die zu einer abweichenden Wertbeeinflussung führen würden. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, den Bodenwert vom ausgewiesenen Bodenrichtwert abweichend anzupassen.

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

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

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 220 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 11/18	Baureifes Land	10.688	Ja	220,00	2.351.360 €

Bodenwert (rentierlicher Anteil):	2.351.360 €
Bodenwert (gesamt):	2.351.360 €
Bodenwert (gesamt, gerundet):	2.351.000 €

Bodenwert anteilig rd.	MEA = 16,53/1.000	39.000 €
-----------------------------------	-------------------	----------

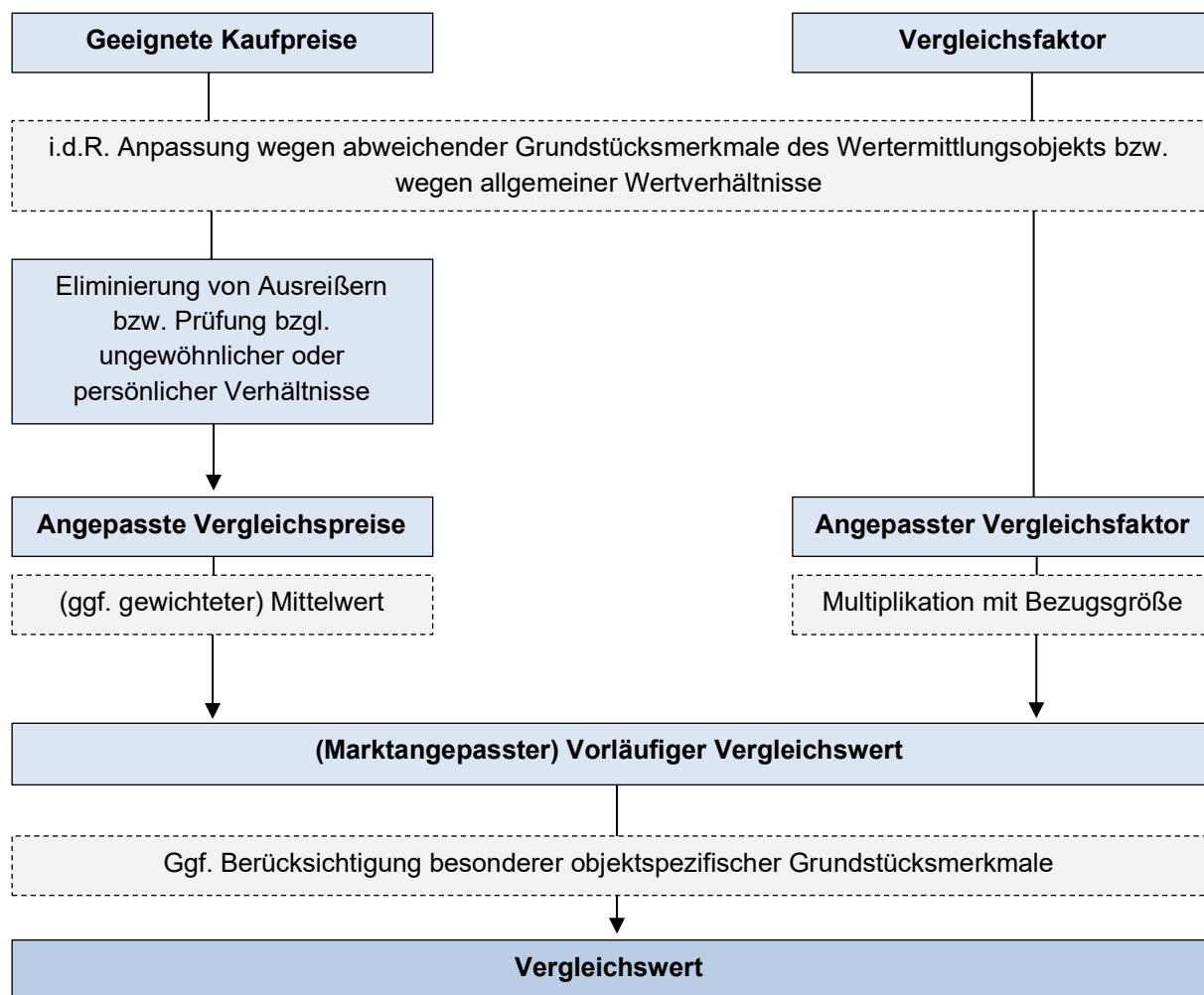
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Verkehrswert gelegt. Dieser beträgt rd. 20 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9. Vergleichswertverfahren

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

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

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



9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt 15 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	70 m ² - 95 m ²
Baujahr:	1980 - 2000
Kaufzeitraum:	01.01.2024 – 02.09.2025

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstückfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	2024	220 €/m ²	-	1992	MFH	3,1	84 m ²	205.000 €	2.440 €/m ²
2	Anonym	2024	280 €/m ²	-	1998	MFH	3,0	84 m ²	222.000 €	2.643 €/m ²
3	Anonym	2024	250 €/m ²	-	2000	MFH	-	82 m ²	199.300 €	2.430 €/m ²
4	Anonym	2024	280 €/m ²	-	1994	MFH	-	83 m ²	211.000 €	2.542 €/m ²
5	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1980	MFH	1,8	84 m ²	182.900 €	2.177 €/m ²
6	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1980	MFH	-	87 m ²	194.000 €	2.230 €/m ²
7	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1994	MFH	2,2	79 m ²	173.000 €	2.190 €/m ²
8	Anonym	2024	270 €/m ²	-	1992	MFH	2,6	90 m ²	211.500 €	2.350 €/m ²
9	Anonym	2024	195 €/m ²	-	1998	MFH	2,5	70 m ²	184.000 €	2.629 €/m ²
10	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1980	MFH	2,1	85 m ²	178.500 €	2.100 €/m ²
11	Anonym	2024	195 €/m ²	-	1998	MFH	-	70 m ²	158.000 €	2.257 €/m ²

9.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß Immobilienmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird innerhalb der Bodenrichtwertspanne von 200 €/m² bis 250 €/m² ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für Eigentumswohnungen zwischen 2017 und 2024 von rd. + 18,2 % (entspricht ca. + 2,4 % p.a.) ausgewiesen. Zwischen den Jahren 2017 und 2018 verringerte sich das durchschnittliche Preisniveau zunächst um rd. - 7,6 %. In den Jahren 2018 bis 2020 kam es anschließend zu einem kontinuierlichen Anstieg um insgesamt rd. + 21,0 % gegenüber 2018. Von 2020 auf 2021 ist ein deutlicher Anstieg um rd. + 29,6 % gegenüber 2020 festzustellen. Über die Jahre 2021 bis 2024 verringerte sich das durchschnittliche Preisniveau dann insgesamt um rd. - 18,4 % gegenüber dem Jahr 2021.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen des Jahres 2024.

Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungsbedingungen begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der Sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt erfolgt keine zeitliche Anpassung der vorliegenden Vergleichskauffällen.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjektes vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach Quadratmeter Wohnfläche.
Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 70 m² bis rd. 90 m² und stellen sich

somit als weitgehend mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 81 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1533 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

$$70 - 75 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,99 \rightarrow \text{Faktor: } 0,97/0,99 = 0,98$$

$$76 - 80 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,98 \rightarrow \text{Faktor: } 0,97/0,98 = 0,99$$

$$81 - 85 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,97 \rightarrow \text{Faktor: } 0,97/0,97 = 1,00$$

$$86 - 90 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,96 \rightarrow \text{Faktor: } 0,97/0,96 = 1,01$$

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte nicht durch den Sachverständigen besichtigt wurden. Auf eine Anpassung hinsichtlich des Ausstattungsstandards wird daher verzichtet.

Balkon / Terrasse:

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

Pkw-Stellplätze:

Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die Vergleichsobjekte verfügen ebenfalls über einen Pkw-Stellplatz. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

9.3 Vergleichswertberechnung

9.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

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

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.356 €/m² und einen Median von 2.374 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 185 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,08. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „sehr gut“ bis „gut“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

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

Datenqualität

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

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

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.356 €/m² Wohnfläche.

9.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2024	220 €/m ²	-	1992	MFH	3,1	84 m ²	205.000 €	2.440 €/m ²	0%	2.440 €/m ²	0%	2.440 €/m ²
2	Anonym	2024	280 €/m ²	-	1998	MFH	3,0	84 m ²	222.000 €	2.643 €/m ²	0%	2.643 €/m ²	0%	2.643 €/m ²
3	Anonym	2024	250 €/m ²	-	2000	MFH	-	82 m ²	199.300 €	2.430 €/m ²	0%	2.430 €/m ²	0%	2.430 €/m ²
4	Anonym	2024	280 €/m ²	-	1994	MFH	-	83 m ²	211.000 €	2.542 €/m ²	0%	2.542 €/m ²	0%	2.542 €/m ²
5	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1980	MFH	1,8	84 m ²	182.900 €	2.177 €/m ²	0%	2.177 €/m ²	0%	2.177 €/m ²
6	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1980	MFH	-	87 m ²	194.000 €	2.230 €/m ²	0%	2.230 €/m ²	1%	2.252 €/m ²
7	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1994	MFH	2,2	79 m ²	173.000 €	2.190 €/m ²	0%	2.190 €/m ²	-1%	2.168 €/m ²
8	Anonym	2024	270 €/m ²	-	1992	MFH	2,6	90 m ²	211.500 €	2.350 €/m ²	0%	2.350 €/m ²	1%	2.374 €/m ²
9	Anonym	2024	195 €/m ²	-	1998	MFH	2,5	70 m ²	184.000 €	2.629 €/m ²	0%	2.629 €/m ²	-2%	2.576 €/m ²
10	Anonym	2024	300 €/m ²	-	1980	MFH	2,1	85 m ²	178.500 €	2.100 €/m ²	0%	2.100 €/m ²	0%	2.100 €/m ²
11	Anonym	2024	195 €/m ²	-	1998	MFH	-	70 m ²	158.000 €	2.257 €/m ²	0%	2.257 €/m ²	-2%	2.212 €/m ²

<u>Anpassungen:</u>	Schwankungsintervall	0,95		Anzahl:	11
Preisindizes:	Faktor	= 1,00		Minimum:	2.100 €/m ²
2024 auf 2025				Maximum:	2.643 €/m ²
				Mittelwert:	2.356 €/m ²
				Median:	2.374 €/m ²
				Standardabweichung:	185 €/m ²
				Variationskoeffizient:	0,08

<u>Wohnungsgröße:</u>		MW + 1,96 x s:	2.719 €/m ²	
70 m ² <= x < 75 m ²		= 0,98	MW - 1,96 x s:	1.993 €/m ²
76 m ² <= x < 80 m ²		= 0,99	Schwankungsintervall:	95%
81 m ² <= x < 85 m ²		= 1,00		
86 m ² <= x < 90 m ²		= 1,01		

	= 1,96	Anzahl:	11
		Minimum:	2.100 €/m ²
		Maximum:	2.643 €/m ²
		Mittelwert:	2.356 €/m ²
		Median:	2.374 €/m ²
		Standardabweichung:	185 €/m ²
		Variationskoeffizient:	0,08

In vorliegendem Fall sind keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.356 €/m²

Wohnfläche: 81 m²

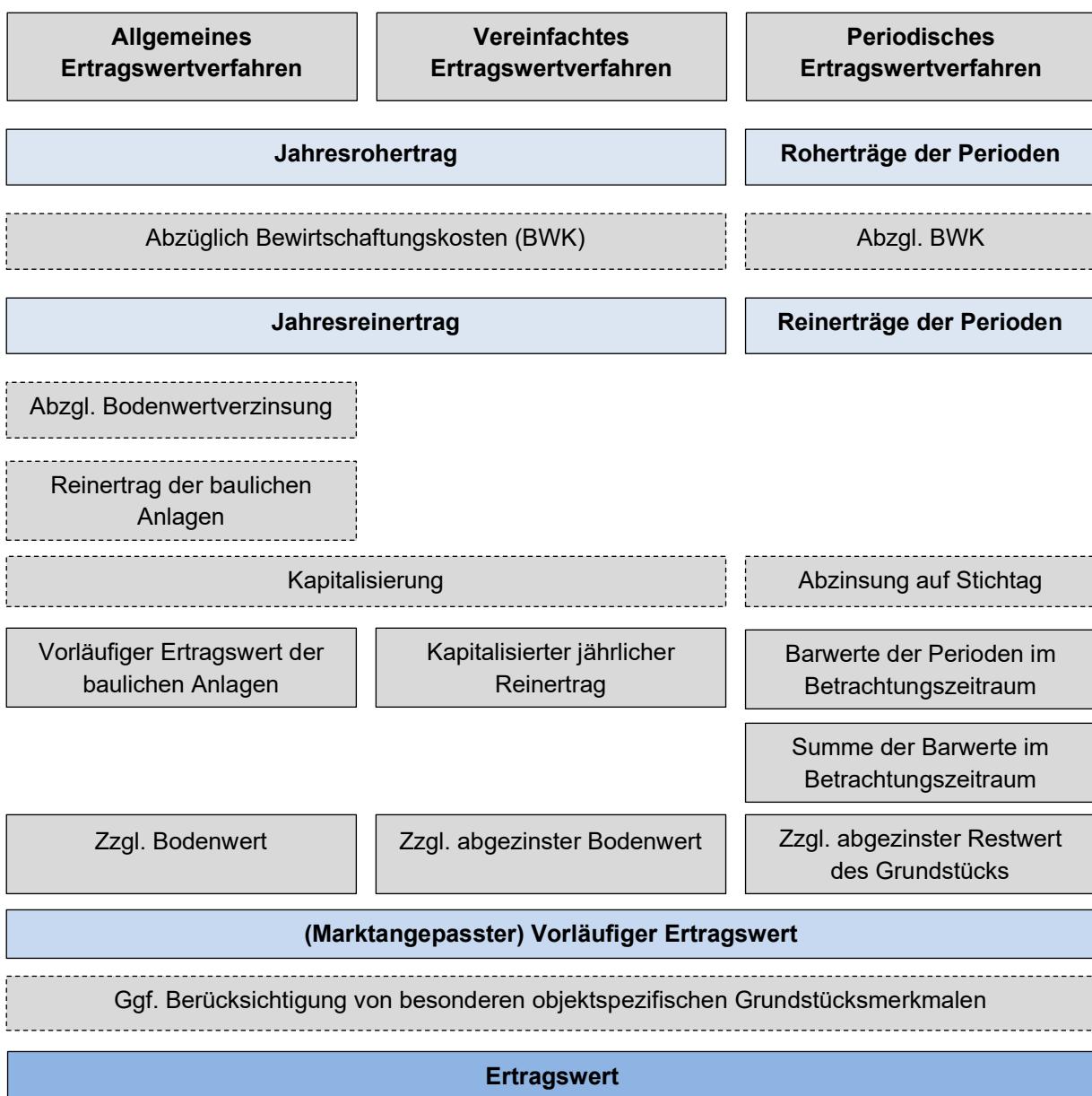
Vorläufiger Vergleichswert: 2.356 €/m² x 81 m² = **rd. 191.000 €**

Vergleichswert: **rd. 191.000 €**

10. Ertragswertermittlung

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

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



10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde im Immobilienmarktbericht 2025 folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2025
Jahresrohertrag:	Auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag (Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Miete um max. +/- 20 %). Die Ortsübliche Miete wurde mit dem zum Zeitpunkt des Kaufes gültigen Mietwertkalkulator 2021 oder 2023 ermittelt.
Bewirtschaftungskosten:	In Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 25 % der Gesamtnutzungsdauer.

10.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand eigengenutzt. Dementsprechend bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.3.1 Rohertrag

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

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 weist für den Wohnungen in Neuberg eine Mietspanne von 8,35 €/m² - 9,15 €/m² Wohnfläche aus.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 7,03 €/m² - 11,15 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien weist objektspezifisch eine Mietspanne von 9,73 €/m² bis 12,12 €/m² Wohnfläche aus.

Angebotsmieten in Internetportalen (ImmobilienScout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 8,50 €/m² und 11,70 €/m². Hierbei handelt es allerdings größtenteils um Neubauten sowie umfangreich sanierte Bestandsgebäude mit deutlich höherer Wertigkeit. Diese sind somit nicht direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,50 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 9,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet. Für den Garagen-Stellplatz (Doppelparker) werden 50 € pro Monat veranschlagt.

10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan (01.01.2025 – 31.12.2025) betragen die Verwaltungskosten für das Wertermittlungsobjekt rd. 380 €. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher ein Verwaltungskostenansatz von 380 € pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV mit 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht. Für den Stellplatz wird in Anlehnung an die ImmoWertV sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen, welche seitens des Verwalters zur Verfügung gestellt wurden, ein pauschaler Instandhaltungskostenansatz von 104 € pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

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

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

10.3.3 Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeföhrten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 4 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

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

Modernisierungsgrad

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

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

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

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

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

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{32}{70} \times 100 \% = 45,7 \%$$

Bei einer Anzahl von 4 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 40 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (interpoliert 0,7300), b (interpoliert 1,5770) und c (interpoliert 1,1133) gem. Tabelle 3, eines Alters von 32 Jahren und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND analog zur realen RND zu rd. 38 Jahren.

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen sowie einer GND von 70 Jahren, ergibt sich eine RND von ca. 38 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 38 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von RND/GND = rd. 0,54 und dagehend eine Alterswertminderung von rd. 46 %.

10.3.4 Liegenschaftszins

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

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

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 lediglich Liegenschaftzinssätze für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, nicht aber Liegenschaftzinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern abgeleitet. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 zurückgegriffen. In diesem werden Liegenschaftzinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten sowie für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau abgeleitet. Aufgrund der besseren Vergleichbarkeit wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung auf die abgeleiteten Liegenschaftzinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² (Ø 295 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,00 % (Standardabweichung ± 1,4) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.040 €/m² und 4.790 €/m² (Ø 2.530 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 21,0 (Standardabweichung ± 4,7); die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,8 % (Standardabweichung ± 1,0). Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,15 - 12,75 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 18 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 42 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023/24.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung – unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie durch den Vergleich des Datenmodells mit dem Wertermittlungsobjekt (u.a. die Restnutzungsdauer) – mit 3,25 % in Ansatz gebracht.

10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz zu bringen.

10.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet-einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.)	Marktmiete p.A. (€/St./Mon.)
Wohnen	81 m ²	1	9,50 €	9.234 €
TG-Stellplatz	1 St.	1	50,00 €	600 €

Jahresrohertrag (JRöE)	9.834 €
-------------------------------	----------------

Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:	380,00 €	380 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:	13,80 €	1.118 €
Instandhaltung TG-Stellplatz	pro Jahr pro Einheit:	104,00 €	104 €
Mietausfallwagnis	als Anteil vom JRöE:	2,00%	197 €
Gesamt		(rd. 18%)	1.798 €

Jahresreinertrag	8.036 €
-------------------------	----------------

Bodenwertverzinsung	LSZ:	3,25%	1.268 €
---------------------	------	-------	---------

Reinertrag der baulichen Anlagen	6.769 €
---	----------------

Baujahr Real:	1993	GND:	70
Baujahr Fiktiv:	1993	RND:	38
Gebäudealter Real:	32	LSZ:	3,25%
Gebäudealter Fiktiv:	32	RBF:	21,64
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	6.769 €	x	21,64
Zuzüglich Bodenwert:			146.501 €
			39.000 €

(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert	rd.	186.000 €
---	------------	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
--	------------

Ertragswert	rd.	186.000 €
--------------------	------------	------------------

Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m ² :	2.296 €	k.A.
Ertragswert/m ² :	2.296 €	k.A.
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:	5,29%	18,91
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,32%	23,15
Rohertrag/Ertragswert:	5,29%	18,91
Reinertrag/Ertragswert:	4,32%	23,15
Net Initial Yield:	4,14%	24,14

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 191.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 186.000 € und somit insgesamt rd. 3 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu Quadratmeter-Preisen gehandelt wird.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2025 für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Neuberg mit rd. 2.540 €/m² Wohnfläche angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Neuberg für Eigentumswohnungen (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von rd. 2.340 €/m² bis rd. 2.870 €/m² Wohnfläche.

Der Homeday Preisatlas weist für Eigentumswohnungen in der Lage des Wertermittlungsobjektes einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.200 €/m² Wohnfläche aus. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt und die Objektqualität sowie die Standardstufe in der Regel deutlich über derjenigen des Wertermittlungsobjekt liegen.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden vergleichbare Objekte (67 m² - 88 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1972 - 1995) durchschnittlich zu rd. 2.385 €/m² Wohnfläche zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.150 €/m² bis 2.755 €/m² Wohnfläche.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert i. H. v. rd. 2.360 €/m² Wohnfläche wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

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

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

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

191.000 €

(in Worten: Euro einhunderteinundneunzigtausend)

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

Darmstadt, den 02.10.2025

Wahid Hossaini, MRICS

13. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Zuwegung zum
Wertermittlungsobjekt



Ansicht Nord



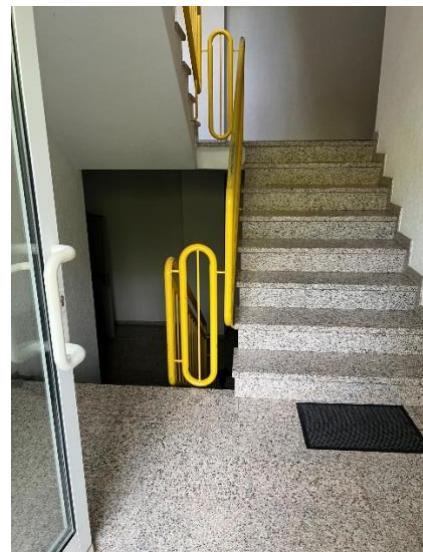
Ansicht Südost



Hauseingang



Treppenhaus



Heizanlage



Wohnungseingang



Zimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Diele / Flur



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer



Balkon



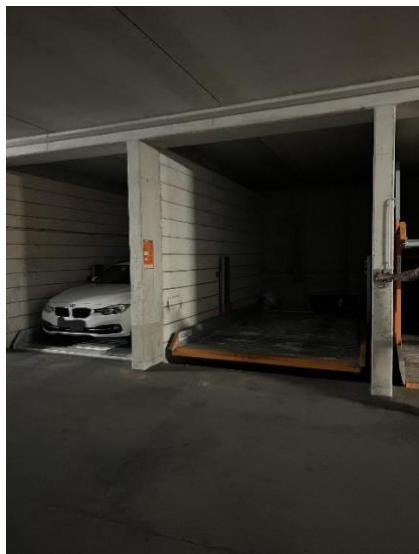
Dacheindeckung



Verschmutzungen am Vordach des Eingangsbereichs / Verfärbungen an der Fassade



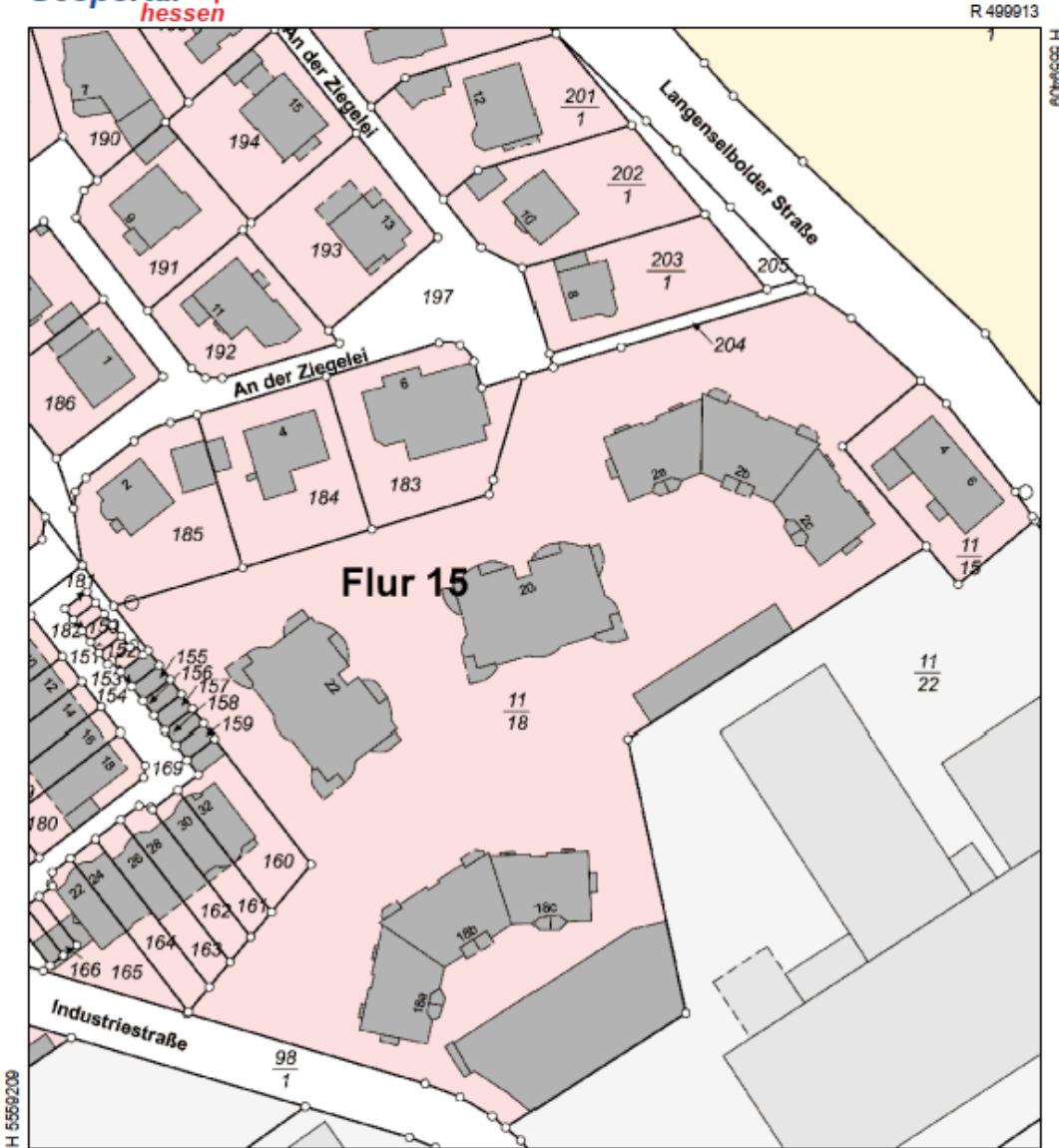
Doppelparker (Tiefgarage)



Anlage 2: Liegenschaftskarte

KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG

Geoportal
hessen



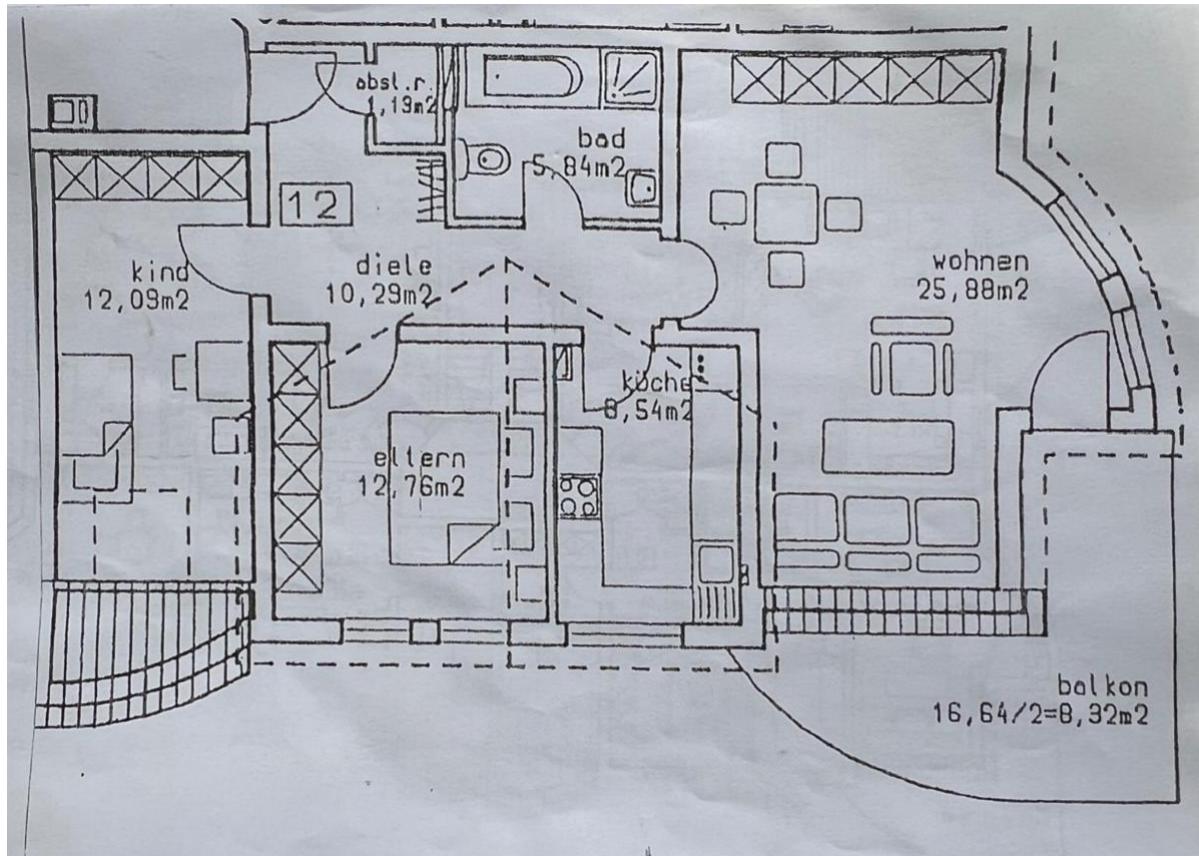
R 499733

McBatches: 1 / 1000

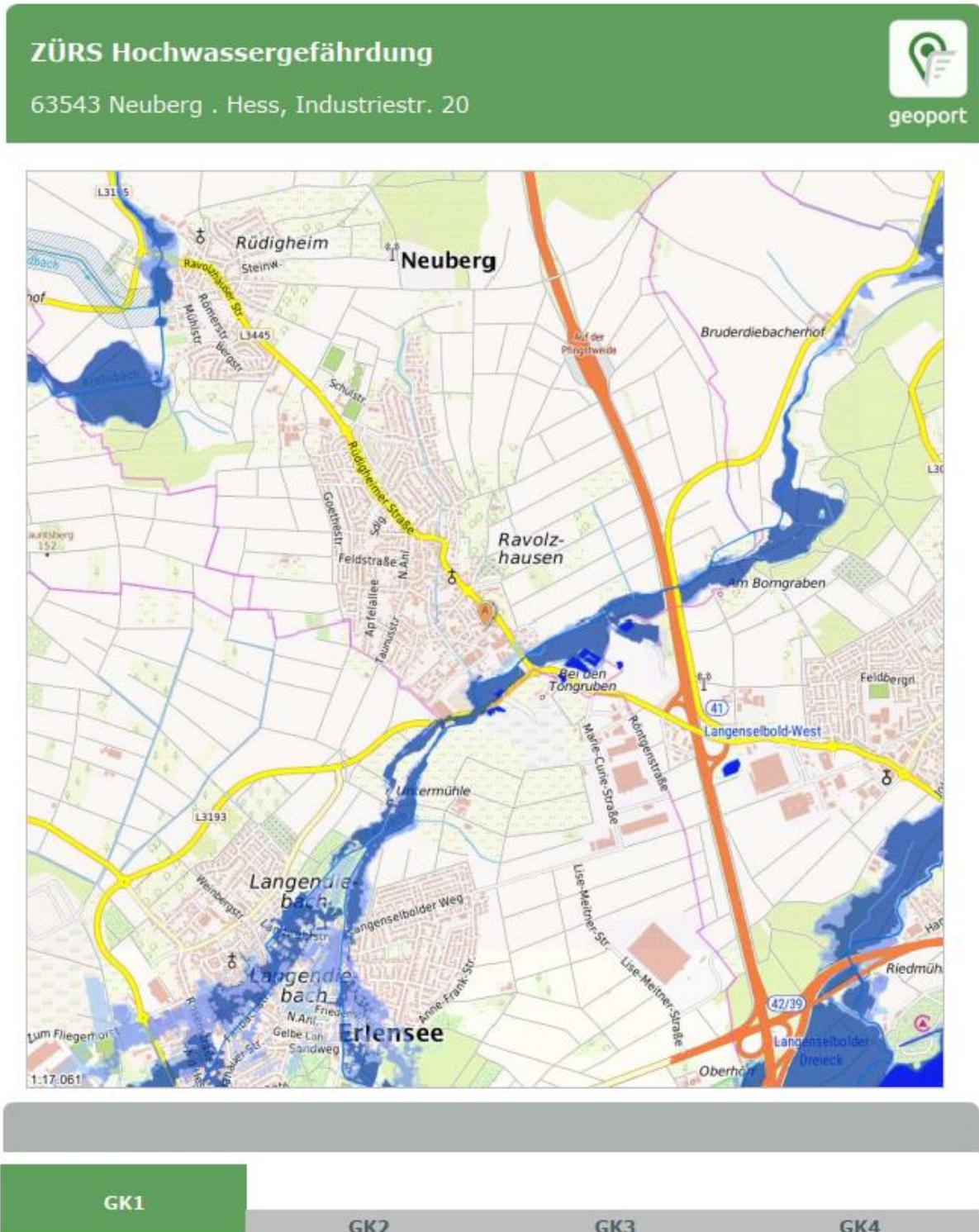
Datum

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

Anlage 3: Grundriss

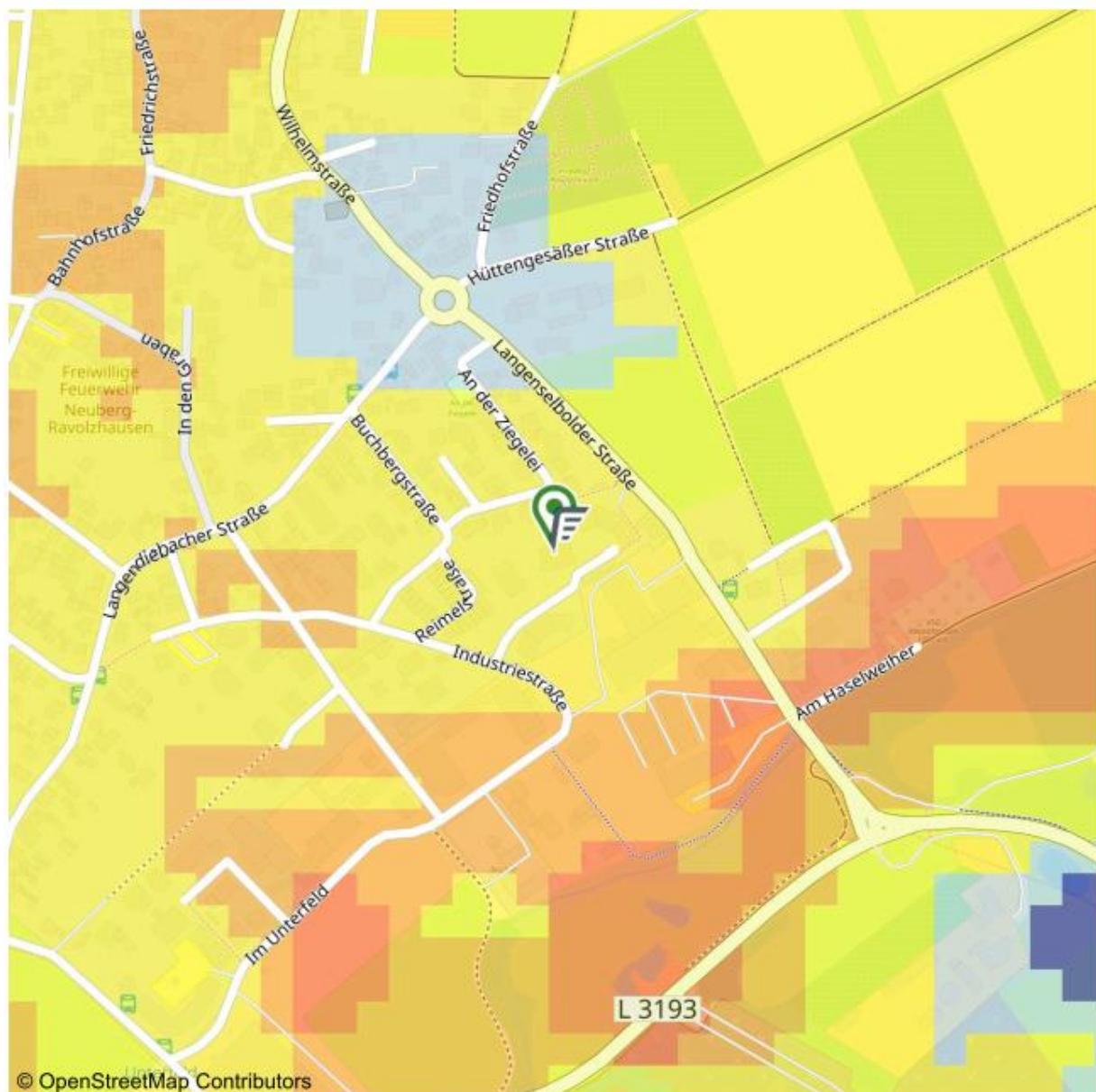


Anlage 4: Unwetterkarten



Starkregengefährdung

63543 Neuberg . Hess, Industriestr. 20

**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

Anlage 5: Nebenfragen / Anmerkungen

Anmerkung: Kurze Objektbeschreibung

Antwort: Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines II + Ibg-geschossigen, vollunterkellerten Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 81 m², Baujahr 1993, nebst einem Sondernutzungsrecht an einem Doppel parker in der Tiefgarage.

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Die Eigentumswohnung wird eigengenutzt. Entsprechend bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte seitens des Sachverständigen die WEG-Verwaltung recherchiert werden. Diese wird von der Hausverwaltung Langknecht GmbH (Hopfenstraße 2, 63454 Hanau) getätigten. Siehe Abschnitt 5.2.2 im Gutachten.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

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

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

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein zum 07.09.2017 abgelaufener Energieausweis liegt vor. Siehe Abschnitt 5.2.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 17.09.2025 ist das Grundstück in Neuberg, Gemarkung Ravolzhausen, Industriestraße 20, Flur 15, Flurstücks-Nr. 11/18 in der Altflächendatei erfasst jedoch abgelaufen. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.