

Aktenzeichen: 42 K 62/25

Ronny Kazyska



Exposé für das Amtsgericht Hanau

Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Eigentumswohnung
Sondereigentum Nr. 29
6. Obergeschoss links
Garage Nr. 58
Kellerraum Nr. 29



Anschrift: Varangeviller Str. 2a
D-63486 Bruchköbel

Qualitätsstichtag: 18. November 2025

Wertermittlungsstichtag: 18. November 2025

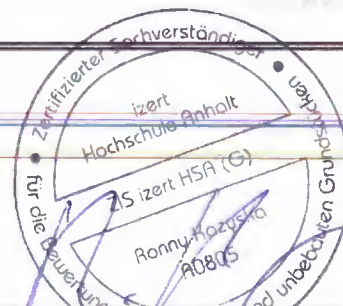
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 18.11.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 18.11.2025
Vergleichswert	202.000 €
Ertragswert	198.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	202.000 €

Frankfurt am Main, den 29.12.2025



Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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



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



Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten, das bei Gericht eingesehen werden kann.

Übersicht

Exposé

Eigentumswohnung

Stichtag: 18.11.2025

Baujahr ca.	1969
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1982
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	27

Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	4.228 m ²
31,46138 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	133 m ²

Wohnfläche ca.	89,70 m ²
----------------	----------------------

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	208.000 €
Sonderwerte	-20.000 €
Marktanpassung	0 €
Garage pauschal	13.500 €
Vergleichswert der Eigentumswohnung	202.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.252 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.319 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	11.364 €
Verwaltungskosten p.a.	476 € 4,19 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.362 € 11,99 %
Mietausfallwagnis p.a.	227 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.065 € 18,17 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	23,02 €/m ²
Reinertrag p.a.	9.299 €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,71
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	218.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-20.000 €
Ertragswert rd.	198.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.207 €/m ²
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.430 €/m ²

Verkehrswert

202.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Ertragswert	102%
Verkehrswert/Wohnfläche	2.252 €/m ²
Bodenwertanteil	21,78 %

Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Vollgeschossen zuzüglich Untergeschoss. Die beiden leicht zueinander versetzten Baukörper bilden gemeinsam einen Gebäuderiegel und befinden sich im südöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks.

Der genaue Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigung aus der Bauakte des Main-Kinzig-Kreises wurde im Jahr 1967 erteilt. Zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung der Teilungserklärung aus dem Jahr 1968 war das Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt. In der Bewertung wird von einem Baujahr von ca. 1969 ausgegangen. Eine gesicherte Angabe ist aufgrund unvollständiger Bauunterlagen nicht möglich.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 32 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 32 Kellerräumen (Sondernutzungsrechte), 2 Waschküchen (Gemeinschaftseigentum), 2 Trockenräumen (Gemeinschaftseigentum), 2 Fahrradkeller (Gemeinschaftseigentum), 1 Technikraum sowie 1 Hausanschlussraum (jeweils Gemeinschaftseigentum) und 27 Garagen (Teileigentum) zusammen.

In den Bauvorlagen zur Baugenehmigung sind insgesamt zehn Außenstellplätze dargestellt. Eine Zuordnung dieser Stellplätze ist der vorliegenden Teilungserklärung nicht zu entnehmen. In der Bewertung wird deshalb in Bezug auf die Außenstellplätze von Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrechte ausgegangen.

Das Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus in Massivbauweise. Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 29 befindet sich laut Teilungserklärung im 6. Obergeschoss links im Gebäude Varangeviller Straße 2a. Das Wohnhaus weist ein Flachdach auf und umfasst acht Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Aufzug und ein innenliegendes Treppenhaus.

In jedem Geschoss vom Erd- bis in das 7. Obergeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten mit identischer Wohnfläche angeordnet. Die Anzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus beläuft sich insgesamt auf 16. Das unmittelbar benachbarte Gebäude Varangeviller Straße 2 ist baugleich ausgeführt und weist ebenfalls 16 Wohneinheiten mit identischer Wohnflächenaufteilung auf.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt nordöstlich über die Varangeviller Straße bzw. südwestlich über den Kinzigheimer Weg. Die Zufahrt ist über die Varangeviller Straße gewährleistet. Das Areal verfügt über 27 Garagen und zehn PKW-Stellplätze im Freien.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 29) ist zur westlichen und östlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang zur Einheit erfolgt über das innenliegende Treppenhaus mit Aufzug. Die Räumlichkeiten verfügen über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum und Loggia. ~~Der Erhaltungszustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. 29 ist abgenutzt. Es besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstand beim WC, den Innenoberflächen der Wohnung sowie den Bodenbelägen in den Wohn- und Schlafräumen.~~ Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses befinden sich in einem funktionalen Zustand mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren. Das Grundstück war zugänglich.

Der Wohneinheit Nr. 29 im 6. Obergeschoss ist laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einen Kellerraum (Nr. 29) zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Die Wohneinheit ist am Wertermittlungsstichtag unbewohnt. Ein Mietverhältnis soll laut den Angaben des Vertreters einer Miteigentümerin beim Ortstermin nicht existieren.

Zum Bewertungsobjekt gehört laut Grundbuch und der Teilungserklärung zudem das Teileigentum an der Garage Nr. 58.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt ca. 89,70 m².

Die Raumaufteilung wurde im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen. Die Wohnfläche wurde anhand der Planunterlagen überschlägig plausibilisiert. Eine Überprüfung der Wohnfläche durch Messungen erfolgte beim Ortstermin nicht.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt über das Bewertungsobjekt nicht vor. Der energetische Zustand des Bewertungsobjekts kann wegen der nicht ermöglichten Einsichtnahme in die gemeinschaftlichen Technikflächen sowie fehlender Unterlagen zur Heizungsanlage nicht ermittelt werden. Das Gebäude wurde laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen um 1969 errichtet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die energetischen Eigenschaften des Gebäudes überwiegend nicht dem aktuellen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifenfundamente; Betongüte B 160 / B 225
Konstruktion:	Massivbauweise
Fassade:	Außenputz (Kalkputz), hell
Geschosse:	8 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	belüftetes Flachdach mit Stahlbetonkonstruktion
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / Personenaufzug vorhanden
Böden:	Fliesen und Teppichbeläge
Wände:	Keller: Außenwände mit Wanddicke 30,0 cm; Innenwände mit Wanddicke von 5,0 bis 24,0 cm Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30,0 cm; Innenwände mit Wanddicke von 10,0 bis 24,0 cm
Decken:	Stahlbetondecken
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Hauseingangstür: Metalltüranlage mit Verglasung Wohnungseingangs- und Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen
Bäder/WC:	1 Wannenbad mit Fenster Toilette separat
Küche:	Einbauten vorhanden, baualterstypisch
Heizung/Lüftung:	Ölzentralheizung mit Radiatoren (Typ: unbekannt); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	befestigte Zugänge und Einfahrt; strukturierte Bepflanzung; Grünflächen mit Rasen und Baumbestand; abschließbarer Müllstandort mit befestigten Untergrund; Garagen; PKW-Stellplätze; teilweise Einfriedung Außenbereich
Garage:	27 Einzelgaragen (Reihenanlage)
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, Loggien
bes. Einrichtungen:	Aufzug (Baujahr 1968, Beschriftung am Bedienpanel), Einbauküche

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Sondereigentums vollständig besichtigt werden. Die Wohnung befindet sich in einem insgesamt alters- und nutzungsbedingt überholungsbedürftigen Instandhaltungszustand. An den Wand-, Decken- und Bodenoberflächen sind Abnutzungs- und Gebrauchsspuren erkennbar. Die vorhandene Ausstattung entspricht teilweise nicht mehr einem zeitgemäßen Wohn- und Ausstattungsstandard. In mehreren Bereichen besteht Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf, der über reine Schönheitsreparaturen hinausgeht. Zur Herstellung eines marktüblichen, gebrauchsfähigen Zustands ist die Berücksichtigung des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstands erforderlich.

Die Wand- und Deckenflächen weisen alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, Verschmutzungen sowie stellenweise feuchtebezogene Oberflächenerscheinungen auf. Es liegen teilweise Putzschäden und optische Beeinträchtigungen vor. Die Oberflächen sind insgesamt renovierungsbedürftig. Die vorhandenen Bodenbeläge sind älterer Ausführung, teilweise stark abgenutzt bzw. provisorisch entfernt und entsprechen nicht mehr einem marktüblichen Standard. Zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustands ist in den Wohn- und Schlafzimmern eine vollständige Erneuerung der Bodenoberflächen erforderlich.

Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet, die dem ursprünglichen Ausstattungsstandard entspricht und sich insgesamt in einem überholungsbedürftigen Zustand befindet. Die vorhandene Einbauküche ist nicht mehr zeitgemäß und bedarf eines vollständigen Ersatzes. Das Badezimmer ist gefliest und grundsätzlich funktionsfähig. Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Standard des Baujahres. Das Bad wurde zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt modernisiert. Das Waschbecken fehlt. Die erforderlichen Anschlüsse sind vorhanden. Zur Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit ist die Installation eines Waschbeckens erforderlich. Die Fenster- und Laibungsbereiche weisen oberflächliche Verfärbungen auf.

Die Fenster, Innentüren, Heizkörper und sonstige Ausstattungsbestandteile entsprechen überwiegend dem Baujahr bzw. einem älteren Modernisierungsstand und weisen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf.

Zur Erreichung eines marktüblichen, gebrauchsfähigen Zustands sind im Sondereigentum zwei wesentliche Maßnahmen gesondert zu berücksichtigen. Es handelt sich um wertrelevante Instandhaltungs- und Modernisierungsdefizite, die über normale Schönheitsreparaturen hinausgehen und deshalb als negative Sonderwerte ausgewiesen werden.

Modernisierung WC / Waschbecken pauschal ca.	-6.000,00 €
Instandsetzung Wohnräumlichkeiten pauschal ca.	-14.000,00 €
	<hr/>
	-20.000,00 €

Die ausgewiesenen Beträge dienen ausschließlich der Verkehrswertermittlung und der wertmäßigen Berücksichtigung des vorhandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstands. Sie stellen keine Baukosten-, Sanierungs- oder Ausführungsplanung dar.

Die Allgemeinflächen des Gebäudes befinden sich im Treppenhaus in einem dem Bualter entsprechenden Instandhaltungszustand mit erkennbaren altersbedingten Gebrauchsspuren. Wesentliche Schäden waren augenscheinlich nicht feststellbar. Die Aufzugsanlage stammt gemäß der Beschriftung am Bedienpanel aus dem Jahr 1968 und war beim Ortstermin funktionsfähig. Die Kellerbereiche konnten nicht eingesehen werden. Hinweise auf eine eingeschränkte Funktionstüchtigkeit der Gemeinschaftsflächen ergaben sich nicht. Die eingesehenen Gemeinschaftsflächen vermitteln insgesamt einen zweckmäßigen und funktionsgerechten Eindruck.

Die Gebäudeaußenhaut der beiden Mehrfamilienhäuser der Wohnungseigentümergeinschaft ist in einem dem Baualter entsprechenden Erhaltungszustand mit erkennbaren witterungs- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren. Es konnten stellenweise optische Beeinträchtigungen in Form von ausgebesserten Putzstellen und leichten Verfärbungen festgestellt werden. Gravierende Substanzschäden waren im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme nicht erkennbar. Das Flachdach, die Fassadenflächen sowie die Loggien wirkten aus der Distanz augenscheinlich funktionsfähig. Eine weitergehende bautechnische Untersuchung, insbesondere zu verdeckten Bauteilen, erfolgte nicht. Die Gebäude vermitteln von außen insgesamt einen altersgerechten Gesamteindruck ohne Hinweise auf einen außergewöhnlichen oder über das Baualter hinausgehenden Instandhaltungsrückstand.

Die Außenanlagen mit befestigten Zugangs- und Verkehrsflächen sowie den PKW-Stellplätzen befinden sich in einem nutzbaren Zustand. Die Grünflächen weisen keine erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen auf. Die Abfallstellflächen sind geordnet angelegt und über befestigte Wege erreichbar. Die Außenbereiche entsprechen einem altersgerechten, funktionalen Zustand ohne augenscheinlich erheblichen Instandhaltungsrückstand.

Die auf dem Grundstück errichtete Garagenanlage besteht aus insgesamt 27 Einzelgaragen, die in drei Reihen mit jeweils neun Garagen in geschlossener Bauweise angeordnet sind. Die Konstruktion und Ausführung entspricht dem Baualter des Gesamtobjekts. Die Außenwände sind verputzt. Die Garagentore bestehen aus einfachen Metallschwingtoren und weisen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Es sind teilweise Verschmutzungen sowie oberflächliche Beschädigungen und Graffiti-Schmierereien erkennbar.

Die Dachkonstruktion mit flach geneigtem Dach wirkte aus der äußeren Inaugenscheinnahme augenscheinlich funktionsfähig. Eine weitergehende bautechnische Untersuchung der Garagengebäude erfolgte nicht. Die Zufahrts- und Erschließungsflächen vor den Garagen sind befestigt und grundsätzlich nutzbar.

Beim Ortstermin konnte die dem Bewertungsobjekt zugeordnete Garage nicht von innen besichtigt werden. Aussagen zum Innenzustand, zur Ausstattung sowie zur technischen Beschaffenheit können aus diesem Grund nicht getroffen werden.

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

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

WEG Varangeviller Str. 2 / 2a, 63486 Bruchköbel

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 bis 31.12.2025 erwartet die WEG Varangeviller Str. 2 / 2a, 63486 Bruchköbel im Wirtschaftsjahr 2025 Gesamtkosten von 178.917,54 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 17.453,61 € vorgesehen. Die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft belief sich zum 31.12.2024 auf insgesamt 0,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 29) 467,06 €. Dies entspricht rd. 5,21 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist bezogen auf den Gesamtmarkt von Wohnungseigentum als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Für Mehrfamilienhäuser dieser Baualtersklasse bewegt sich das monatliche Hausgeld im marktüblichen Rahmen. Zu den höchsten Kostenpositionen zählen laut dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2025 die Heizkosten und die Prämie für die Gebäudeversicherung. Die Höhe dieser Kosten ist bei Mehrfamilienhäusern der vorliegenden Baualtersklasse nicht unüblich und kann unter anderem durch die alters- und nutzungsbedingte Rahmenbedingungen beeinflusst sein.

Der Bewertung liegen die Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 bis 2025 vor. Aus diesen ergeben sich Hinweise auf in der Vergangenheit durchgeführte sowie teilweise noch anstehende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

In den Jahren 2023 und 2024 waren Maßnahmen an den Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Aufgrund von Schäden und Leckagen an Abwasser- bzw. Trinkwasserleitungen wurden Strangsanierungen beschlossen und teilweise bereits umgesetzt. Die Erneuerung der Stränge wurde im Jahr 2024 begonnen und im März 2024 für einzelne Gebäudeteile ausgeführt. Für das Jahr 2025 waren weitere Strangsanierungen vorgesehen. In diesem Zusammenhang kam es in der Vergangenheit zu Sonderumlagen.

In den Protokollen wird auf wiederkehrende Wasserlecks sowie Feuchtigkeitseintritt in die Kellerbereiche hingewiesen. Zur Verbesserung der Entwässerungssituation wurde unter anderem die Erneuerung bzw. Ergänzung technischer Einrichtungen beschlossen,

Für die Garagenanlage besteht laut den Protokollen ebenfalls Instandsetzungsbedarf. Die Durchführung notwendiger Reparaturen an den Garagendächern wurde thematisiert. Eine konkrete Umsetzung wurde nicht beschlossen.

Die Protokolle weisen auf den altersbedingten Zustand der Aufzugsanlagen hin. Vor dem Hintergrund, dass es in der Vergangenheit wiederholt zu Funktionsstörungen gekommen ist, wurde ein Austausch bzw. eine grundlegende Erneuerung der Aufzüge thematisiert. Ein entsprechender Beschluss zur Umsetzung lag zum Zeitpunkt der letzten Versammlung nicht vor.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1969 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt laut Teilungserklärung über ca. 89,70 m² Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 32 Wohneinheiten. Zum Sondereigentum gehört neben den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 29 im 6. Obergeschoss auch ein Sondernutzungsrecht an einen Kellerraum sowie das Teileigentum an der Garage Nr. 58. Das Gemeinschaftseigentum ist in Teilbereichen instand gesetzt bzw. technisch erneuert. Der Erhaltungszustand der zu bewertenden Wohneinheit ist insgesamt überaltert und nicht instand gehalten. Zur Erreichung eines marktüblichen, gebrauchsfähigen Zustands sind im Sondereigentum Maßnahmen erforderlich.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem reinen Wohngebiet wird innerhalb von der Stadt Bruchköbel als durchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Bruchköbel zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Stadt Bruchköbel auf 322 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Kinzig-Kreises wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 54 bis 528 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 89,70 m² mit rd. 2.252 €/m² Wohnfläche innerhalb von Maintal unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen im Bestand in Bruchköbel einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.716 €/m² bzw. in der Bodenrichtwertklasse von 300 bis 350 €/m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.770 €/m² Wohnfläche ermittelt. ~~Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.~~