

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

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:

Verkehrswertgutachten
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

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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

b.v.s
Sachverständige

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

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 62/25 vom 16.10.2025
- Grundbuchauszug Blatt 3023 vom 15.08.2025 des Grundbuchs von Bruchköbel / Amtsgericht Hanau (Teileigentumsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 15.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2025

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

- Wohnflächenberechnung des Architekten Heinz Sert vom 23.02.1966
- Grundriss über Wohneinheit Nr. 29 im 6. Obergeschoss des Architekten Heinz Sert vom 10.12.1965
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 1630/67 über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagenanlage von der Bauaufsicht des Landkreises Hanau vom 25.09.1967
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 213 verhandelt am 02.08.1968
- Baubeschreibung zum Stand 27.02.1966
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.12.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises vom 23.12.2025

Übersicht

Eigentumswohnung

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 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 16.10.2025 mit dem Aktenzeichen 42 K 62/25 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 18.11.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 18.11.2025 statt. Es wurden die Wohnräumlichkeiten des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 18.11.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 18.11.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 18.11.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten des Bewertungsobjekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████
- Ronny Kazyska

Vertreter Miteigentümerin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 15.08.2025 (letzte Änderung vom 15.08.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Bruchköbel
Blatt: 3023
Teileigentumsgrundbuch

31,46138 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Bruchköbel	5	170/47	Hof- und Gebäudefläche, Varangeviller Str. 2-2a	4.228 m ²
Grundstücksgröße gesamt					4.228 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage (Nr. 58 des Aufteilungsplanes) und an der Wohnung im 6. Stock links (Nr. 29 des Aufteilungsplanes).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bruchköbel Blätter 3000 bis 3022 sowie 3024 bis 3031) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung (und Teilungserklärung) vom 2. August 1968 Bezug genommen. Eingetragen am 15. Januar 1969.

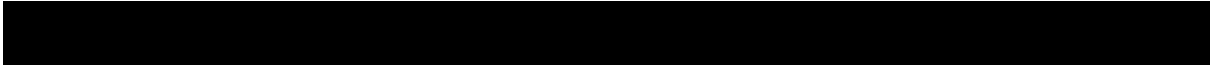
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch durch den in Blatt 7776 eingetragenen Miteigentumsanteil mit zugehörigem Sondereigentumsrecht beschränkt; eingetragen am 20.03.2006.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 6.1:



Laufende Nummer 6.2:



- in Erbengemeinschaft -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

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

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Nachlassabteilung -, 42 K 62/25); eingetragen am 15.08.2025.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 62/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 15.08.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 22.12.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Dem Internetportal RegioMap des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (<https://mapview.region-frankfurt.de/>) zufolge liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnsiedlung zwischen Haag- und Spessartstraße“, der am 04.10.1965 rechtsverbindlich wurde.

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

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- offene Bauweise

Die auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Mehrfamilienhäuser weisen hiervon abweichend acht Vollgeschosse auf.

Aus der Bauakte liegt ein gestempelter und genehmigter Lageplan der Stadt Bruchköbel vor, aus dem hervorgeht, dass das Bauvorhaben als Änderung des Bebauungsplans vom 04.10.1965 gemäß § 13 BauGB beschlossen wurde. Der Änderungsbeschluss datiert vom 25.11.1965. Die Offenlegung erfolgte vom 07.05.1966 bis 13.05.1966.

In diesem Lageplan ist für das Bewertungsobjekt als Abweichung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans vom 04.10.1965 die Zulassung von acht Vollgeschossen genehmigt worden.

Die vorhandene Bebauung mit acht Vollgeschossen ist dadurch planungsrechtlich zulässig und als bestands- bzw. genehmigungskonform anzusehen.

Für das gesamte Stadtgebiet Bruchköbel gilt seit dem 02.11.2021 eine Stellplatzsatzung mit Regelungen zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen, die bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Bauscheinnummer 1630/67 der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hanau liegt vom 25.09.1967 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagenanlage.

Der Gebäudebestand stellt sich als baulich zusammenhängende Wohnbebauung mit zwei leicht zueinander versetzten Baukörpern dar, die gemeinsam einen Gebäuderiegel bilden.

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

2.6 Entwicklungszustand

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

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 25.12.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Bruchköbel mit ca. 20.509 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 16 km nordöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 60 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

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

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

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 101,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 31.110 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 6,4 % im November 2025 über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 %.

Die Gewerbestruktur der Stadt Bruchköbel ist überwiegend klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort weist eine breit diversifizierte Struktur mit Schwerpunkten in Handwerk, Dienstleistung, Logistik sowie kleinem und mittlerem produzierendem Gewerbe auf.

Bruchköbel profitiert von seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet sowie der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Hanau und Frankfurt am Main. Die Stadt ist in die regionalen Arbeits-, Güter- und Dienstleistungsströme eingebunden und weist eine ausgeprägte Pendlerverflechtung auf.

Neben lokalen Gewerbebetrieben ist Bruchköbel auch als Wohnstandort für Berufspendler von Bedeutung. Die gewerbliche Struktur wird durch Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote ergänzt, die zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen.

Größere Unternehmen mit Standorten in Bruchköbel sind unter anderem die Yeah! AG, die Odenwälder Garten- und Landschaftsbau GmbH sowie die Karl Eidmann GmbH & Co. KG.

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

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

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Bruchköbel im Zeitraum von 2024 bis 2040 -0,6 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +2,1 % sowie für das Bundesland Hessen +1,0 %.

**Überregionale
Anbindung**

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

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bruchköbel im gleichnamigen Stadtteil Bruchköbel in der Varangeviller Straße. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb eines Mehrfamilienhauses in einem reinen Wohngebiet südöstlich des Stadtzentrums. Bei der Varangeviller Straße handelt es sich um eine örtliche Erschließungsstraße mit überwiegender Wohnfunktion und geringem bis mäßigem Verkehrsaufkommen. Sie zweigt nördlich vom Kinzigheimer Weg ab und mündet nach bogenförmigem Verlauf in die Waldseestraße. Als Seitenstraßen bestehen Anbindungen an die Walther-Rathenau-Straße, die Theodor-Heuss-Straße und die August-Bebel-Straße. Über die Waldseestraße besteht in nördlicher Richtung eine Anbindung an das Bruchköbeler Stadtzentrum sowie an die Hauptstraße (L 3268) und den Inneren Ring. Die Landesstraße L 3195 verbindet Bruchköbel mit den nördlich gelegenen Stadtteilen Roßdorf, Nieder- und Oberissigheim. Die Bundesstraße B 45 mit Anschluss an die Autobahn A 66 (Anschlussstelle 'Hanau-Nord') ist über die L 3195 angebunden. Die L 3268 führt in östlicher Richtung zum Erlenseer Stadtteil Langendiebach. Die Anbindung nach Süden zur Stadt Hanau sowie nach Nordwesten zur Stadt Nidderau erfolgt jeweils über die B 45. Der Hanauer Stadtteil Mittelbuchen ist westlich über die L 3195 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich innerhalb des Stadtteils Bruchköbel in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtkern von Bruchköbel. Die Stadtverwaltung Bruchköbel ist im Zentrum ebenfalls in ca. 1,5 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhof Bruchköbel befindet sich nördlich in ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Bruchköbel verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, tegut, Lidl, Aldi, Netto, Penny, Rossmann, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nördlich ein Rewe-Markt in der Waldseestraße in ca. 500 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Bruchköbel verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 66 'Hanau-Nord' ist nach ca. 3,5 km befahrbar. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt am Main beträgt ca. 45 km. Die Bushaltestelle 'Waldseestraße' befindet sich in der nahen Umgebung in ca. 400 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

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

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 8 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt ist nordöstlich über die Varangeviller Straße bzw. südwestlich über den Kinzigheimer Weg zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines reinen Wohngebiets südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Die Garagen sind nordwestlich auf dem Areal angeordnet. Der Hauseingang befindet sich an der Südwestseite zum Innenhof mit Garagen und Außenstellplätzen orientiert. An der Süd-, West- bis Nordseite befinden sich in geschlossener Bauweise Wohnhäuser. Eine mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung ist nordöstlich vorzufinden. Die Varangeviller Straße liegt im Nordosten bzw. der Kinzigheimer Weg im Süden. Die Varangeviller Straße verläuft bogenförmig von südlicher über nordöstliche bis in nordwestliche Richtung.

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

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft 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 Baualter 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 Baulter 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 Baulter 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 Baulter 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 Mängelauflistung dar.

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

WEG 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.

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Beim Ortstermin war die Wohnung unbewohnt. Laut Angaben des anwesenden Vertreters einer Miteigentümerin besteht derzeit kein Mietverhältnis. Für die Wertermittlung wird deshalb von einer vollständigen Eigennutzung bzw. mietfreien Stellung des Bewertungsobjekts ausgegangen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der übergeordneten Entwicklungen am Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden anhand der maßgeblichen Marktindikatoren, Preisentwicklungen und regionalen Marktgegebenheiten analysiert.

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hatte im dritten Quartal 2025 eine stagnierende Tendenz. Die reale Wirtschaftsleistung blieb gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt unverändert. Im zweiten Quartal wurde ein Rückgang verzeichnet. Die Exportwirtschaft stand weiterhin unter Druck. Die Gründe sind höhere Zölle in den USA und die Aufwertung des Euro, die die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen beeinträchtigt. Die Warenexporte gingen insgesamt zurück. Die Industrie verzeichnete rückläufige Umsätze bzw. Produktionswerte.

Die Ausrüstungsinvestitionen wirkten auf die gesamtwirtschaftliche Leistung stabilisierend. Die Entwicklung wurde dabei teilweise durch zeitliche Vorzieheffekte begünstigt, die auf die seit Juli geltenden erweiterten Abschreibungsmöglichkeiten zurückzuführen sind. Die Investitionsneigung der Unternehmen war weiterhin verhalten. Die Bauwirtschaft präsentierte ein heterogenes Bild. Die Produktion im Hochbau sank infolge eines schwachen Auftragseingangs. Im Tiefbau hingegen verhinderte der Mangel an Arbeitskräften einen stärkeren Anstieg. Die Produktion ging im Baugewerbe insgesamt leicht zurück. Der Dienstleistungssektor konnte seine wirtschaftliche Aktivität ausweiten. Der private Konsum lieferte dagegen kaum Wachstumsimpulse.

Die Industrieproduktion und die Exporttätigkeit blieben im dritten Quartal 2025 insgesamt schwach. Die Industrieproduktion stieg im September zwar gegenüber dem Vormonat an, lag allerdings im Quartalsdurchschnitt deutlich unter dem Vorquartalsniveau. Die Produktion von Kraftfahrzeugen entwickelte sich besonders volatil und ging im Mittel des Quartals spürbar zurück. Die Industrieumsätze sanken preisbereinigt in ähnlicher Größenordnung.

Die Exportentwicklung blieb belastet. Die Warenexporte in die USA gingen im Durchschnitt des dritten Quartals erneut deutlich zurück. Die Exporte erholten sich im September teilweise, blieben insgesamt jedoch schwach. Die realen Exporte wurden durch steigende Ausfuhren in die Länder des Euroraums gestützt und gingen dadurch moderat zurück.

Die Ausrüstungsinvestitionen entwickelten sich stabilisierend. Die Importe von Investitionsgütern nahmen zu. Die Investitionen konzentrierten sich insbesondere auf Kraftfahrzeuge. Die gewerblichen Kraftfahrzeugzulassungen stiegen an. Die schwache Nachfrage und die geringe Kapazitätsauslastung wirkten weiterhin dämpfend. Die erweiterten Abschreibungsbedingungen dürften investitionsstützend gewirkt haben.

Die Baukonjunktur blieb verhalten. Die Bauproduktion ging erneut gegenüber dem Vorquartal zurück. Der Hochbau und das Ausbaugewerbe verzeichneten weitere Rückgänge. Der Tiefbau entwickelte sich positiv. Die Bauinvestitionen dürften insgesamt rückläufig gewesen sein.

Der Arbeitsmarkt war im dritten Quartal 2025 insgesamt gedämpft. Die Erwerbstätigenzahl ging leicht zurück. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung blieb weitgehend stabil. Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich geringfügig. Eine Verbesserung der Arbeitsmarktlage war nicht erkennbar.

Die Entwicklung der Beschäftigungszahl verlief in den Branchen unterschiedlich. Die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe nahm weiter ab, insbesondere in der Kraftfahrzeugindustrie und in den energieintensiven Branchen. Im Baugewerbe war sie nahezu unverändert. Der Beschäftigungsaufbau konzentrierte sich vor allem auf Dienstleistungsbereiche wie Gesundheit, Pflege, öffentliche Verwaltung, Bildung und Logistik.

Die registrierte Arbeitslosigkeit verharrte im dritten Quartal nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Die Arbeitslosenquote blieb stabil. Die Erwerbstätigkeit ging zurück, ohne dass es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit kam. Die Entwicklung deutet auf ein sinkendes Arbeitsangebot hin. Die Zuwanderung nahm zuletzt deutlich ab und konnte den demografisch bedingten Rückgang der einheimischen Erwerbsbevölkerung nur noch teilweise ausgleichen.

Die Frühindikatoren signalisieren weiterhin keine Erholung des Arbeitsmarktes. Die Einstellungspläne der Unternehmen bleiben überwiegend zurückhaltend. Die Zahl der gemeldeten offenen Stellen stagniert auf niedrigem Niveau. Die Deutsche Bundesbank erwartet vorerst bei der Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit eine weitgehend stabile Entwicklung.

Die Tariflöhne stiegen im dritten Quartal 2025 nicht an. Die Tarifverdienste gingen im Vorjahresvergleich leicht zurück. Die Entwicklung ist auf Sondereffekte zurückzuführen. Im Vorjahr wurden Inflationsausgleichsprämien und nachgeholte Tarifierhöhungen ausgezahlt. Die Grundvergütungen ohne Einmalzahlungen legten weiterhin zu. Die Lohndynamik blieb positiv.

Die jüngsten Tarifabschlüsse fielen insgesamt moderater aus. Die Lohnsteigerungen lagen unter dem Niveau der Hochinflationphase. Die Abschlüsse spiegelten das schwächere konjunkturelle Umfeld und die rückläufige Inflation wider. Die aktuellen Lohnforderungen der Gewerkschaften bewegten sich wieder näher an den langfristigen Durchschnittswerten. Größere tarifliche Impulse sind kurzfristig nicht zu erwarten.

Die Effektivverdienste entwickelten sich kräftiger als die Tariflöhne. Die gesetzliche Lohnuntergrenze wird ab Januar 2026 angehoben. Die Erhöhung wirkt unmittelbar auf die unteren Lohngruppen. Dadurch sind auch indirekte Effekte auf darüberliegende Löhne zu erwarten. Die Lohnentwicklung dürfte insbesondere bei den Effektivverdiensten weiter gestützt werden.

Die Inflationsrate lag im dritten Quartal 2025 weiterhin leicht oberhalb von 2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen gegenüber dem Vorquartal moderat an. Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich bei einer leicht nachlassenden Dynamik erneut. Die Preisentwicklung wurde unter anderem durch rückläufige Preise bei Reisedienstleistungen gedämpft.

Die Preise für Industriegüter zogen im dritten Quartal weiter leicht an, insbesondere Bekleidung, Schuhe sowie digitale Produkte verteuerten sich. Die Energiepreise blieben insgesamt weitgehend stabil. Die Preise für Mineralölprodukte sanken nur noch leicht. Bei Strom stiegen sie geringfügig. Die Nahrungsmittelpreise entwickelten sich ähnlich wie im Vorquartal. Die Preise für Fleisch und Kaffee verzeichneten erneut überdurchschnittliche Steigerungen.

In der Vorjahresbetrachtung lag die Inflationsrate im dritten Quartal unverändert bei rund 2,1 Prozent. Die Kerninflation war rückläufig, blieb jedoch weiterhin erhöht. Der zugrunde liegende Preisauftrieb ohne Energie und Nahrungsmittel verharrte auf einem erhöhten Niveau.

Die Inflationsrate war im Oktober erneut oberhalb von 2 Prozent. Die Preise für Dienstleistungen und Industriegüter stiegen nochmals an. Die Energiepreise legten leicht zu. Bei Nahrungsmitteln gingen sie zurück. Der Preisauftrieb ist insgesamt moderat.

Die Inflationsrate dürfte in den kommenden Monaten vorübergehend höher ausfallen. Die Entwicklung wird vor allem durch Basiseffekte beeinflusst. Die im November 2024 deutlich gesunkenen Preise für Reisedienstleistungen wirken aktuell erhöhend auf die Inflationsrate. Der grundsätzlich angelegte Disinflationsprozess im Dienstleistungsbereich wird dadurch kurzfristig überlagert.

Zu Beginn des kommenden Jahres wirken unterschiedliche Basiseffekte. Die Teuerung bei Nahrungsmitteln dürfte vorübergehend höher ausfallen. Die Energiepreise werden voraussichtlich nachgeben. Die geringeren Netzentgelte für Strom wirken preisdämpfend. In der Folge könnte die Inflationsrate wieder auf ein Niveau von knapp über 2 Prozent zurückgehen.

Die Wirtschaftsleistung könnte im vierten Quartal 2025 leicht zulegen. Die Industrie wird sich auf einem schwachen Niveau stabilisieren. Die Auslandsnachfrage liefert weiterhin nur geringe Impulse. Die Wettbewerbsposition der deutschen Industrie ist belastet. Die Exporte könnten sich nach dem Abklingen vorangegangener Vorzieheffekte beruhigen. Ein spürbarer Aufschwung ist nicht zu erwarten.

Die Bauwirtschaft dürfte sich weitgehend seitwärts entwickeln. Die Nachfrage nach Bauleistungen zog nur moderat an. Die zuletzt wieder gestiegenen Zinssätze für Wohnungsbaukredite wirken dämpfend. Impulse durch eine lockerere Fiskalpolitik sind erst im kommenden Jahr zu erwarten. Die weiterhin niedrige Kapazitätsauslastung begrenzt zudem die gewerblichen Investitionen.

Die Dienstleistungsbereiche könnten erneut positiv zum Wirtschaftswachstum beitragen. Die Stimmungsindikatoren signalisieren überwiegend eine Ausweitung der Aktivität. Der Kraftfahrzeughandel entwickelte sich weiterhin günstig. Die steigenden Kraftfahrzeugzulassungen weisen auf eine erhöhte gewerbliche und private Nachfrage hin. Der private Konsum dürfte verhalten bleiben. Die Perspektiven am Arbeitsmarkt sind gedämpft.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes setzten die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2025 ihren Erholungstrend fort. Der Häuserpreisindex stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,2 % bzw. gegenüber dem Vorquartal um 1,1 %. Die Preise erhöhten sich zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Zuvor waren sie seit dem vierten Quartal 2022 rückläufig gewesen. Die im ersten Quartal 2025 beobachtete Preisstabilisierung setzte sich somit weiter fort.

Regional zeigten sich deutliche Unterschiede. In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,4 %. Bei den kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen wurde ein Anstieg von durchschnittlich 5,0 % verzeichnet. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen um 3,6 %. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen in den meisten Regionen ebenfalls. Einzig in den sieben größten Städten konnte im Vorjahresvergleich ein leichter Rückgang festgestellt werden.

Die Preisentwicklung wird weiterhin von regionalen Faktoren, dem begrenzten Angebot an Wohnraum sowie den Finanzierungsbedingungen beeinflusst. Der Markt zeigt sich trotz der zuletzt wieder leicht gestiegenen Bauzinsen insgesamt stabilisiert. Das Geschehen ist dennoch weiterhin von Unsicherheiten geprägt.

Die Baugenehmigungen im Wohnungsneubau haben im Jahr 2025 wieder eine aufwärtsgerichtete Entwicklung. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden stieg von Januar bis September 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,2 %. Die Entwicklung fiel dabei je nach Gebäudeart unterschiedlich aus.

Die genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern erhöhten sich deutlich um 17,4 %. Im Neubau von Mehrfamilienhäusern stiegen die genehmigten Wohnungen um 13,0 % und machen weiterhin den größten Anteil am Wohnungsneubau aus. Bei Zweifamilienhäusern war dagegen ein leichter Rückgang der genehmigten Wohnungen um 2,8 % zu verzeichnen. Im Bereich der Wohnheime nahm das Genehmigungsvolumen zu.

Der Kalendermonat September 2025 hatte einen starken Anstieg der Baugenehmigungen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag deutlich über dem Vorjahresmonat. Die Entwicklung ist teilweise auf einen Basiseffekt zurückzuführen. Zum Vorjahreszeitpunkt wurde ein außergewöhnlich niedriges Genehmigungsniveau verzeichnet.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet auf eine moderate Belegung der Bautätigkeit hin. Das langjährige Durchschnittsniveau wird allerdings weiterhin unterschritten.

4.2.2 Mietmarkt

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

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Bruchköbel	Q3 2025	11,00 €/m ²	Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2025	9,80 €/m ²	Ø-Miete
Bruchköbel	Q3 2025	11,67 €/m ²	Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2025	10,43 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Bruchköbel	2025	6,89 - 15,40 €/m ²	Bestand Ø 10,94 €/m ²
Bruchköbel	2025	9,60 - 22,40 €/m ²	Neubau Ø 11,60 €/m ²
Engel & Völkers			
Bruchköbel	Q3 2025	12,27 €/m ²	Ø-Miete
Bruchköbel	Q3 2025	11,17 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Bruchköbel	Q3 2025	8,80 - 13,40 €/m ²	9,20 Ø-Miete
Bruchköbel	Q4 2024	9,90 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Bruchköbel	2025	9,69 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Bruchköbel	2025	11,75 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Bruchköbel	2025	14,09 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Bruchköbel	2025	11,59 €/m ²	bis Baujahr 1969
Bruchköbel	2025	11,17 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Bruchköbel	2025	12,84 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Bruchköbel	2025	13,22 €/m ²	Baujahre nach 2015
Bruchköbel	2025	14,13 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Bruchköbel	2025	12,32 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Bruchköbel	2025	11,46 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Bruchköbel	2025	11,65 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Compass			
Bruchköbel	2016	7,45 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Bruchköbel	2016	9,29 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Bruchköbel	2016	8,36 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Bruchköbel	2016	8,47 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	16,30 €	13,20 €	11,50 €	9,00 €
	gut	14,70 €	11,90 €	10,40 €	8,10 €
	mittel	14,00 €	11,20 €	9,60 €	7,70 €
	einfach	13,20 €	10,80 €	9,00 €	7,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 11/2024
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

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

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

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 27.12.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 92,00 m ² Angebotspreis: 920,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,00 €/m ²	Etage: 6 von 8 Balkon Baujahr: 1966 Modernisierung: k.A. zzgl. PKW-Stellplatz 50,00 € mtl.
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 27.12.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 71,50 m ² Angebotspreis: 650,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 9,09 €/m ²	Etage: 4 von 4 kein Balkon Baujahr: 1970 Modernisierung: k.A. zzgl. PKW-Stellplatz 55,00 € mtl.
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 27.12.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 52,50 m ² Angebotspreis: 625,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,90 €/m ²	Etage: 3 von 3 kein Balkon Baujahr: 1962 Modernisierung: k.A. zzgl. Garage 50,00 € mtl.

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Bruchköbel von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2024 basierend auf 49 Kaufverträgen rd. 12,0 Mio. €. Davon entfielen 42 Kaufverträge auf Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 10,2 Mio. €.

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m ²	Baujahr ab	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
Bruchköbel	318,00	1950	1981	83,00	2.716,00	73

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Kreis	BRW €/m ²	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
MKK + WAK	300,00 - 350,00	318,00	1979	76,00	2.770,00	231

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

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.475,00 €	3.660,00 €	3.365,00 €	2.460,00 €
	gut	4.095,00 €	3.355,00 €	3.075,00 €	2.260,00 €
	mittel	4.040,00 €	3.300,00 €	3.040,00 €	2.215,00 €
	einfach	3.350,00 €	2.750,00 €	2.525,00 €	1.850,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Eigennutzungsfähigkeit: ja
 Stand: 11/2024
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 27.12.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bruchköbel auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Bruchköbel	3.129,00 €	3.163,00 €	1,09%
Main-Kinzig-Kreis	2.745,00 €	2.778,00 €	1,20%

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

Quelle	Berichtsjahr	Preisspanne	Bemerkungen
Engel & Völkers			
Bruchköbel	Q3 2025	2.940 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Homeday			
Bruchköbel	2024	3.000 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Immoportal			
Bruchköbel	2025	3.357 €/m ²	Ø-Angebotspreis
Bruchköbel	2025	3.514 €/m ²	Ø 1-Zi.-Wohnungen
Bruchköbel	2025	3.287 €/m ²	Ø 2-Zi.-Wohnungen
Bruchköbel	2025	3.268 €/m ²	Ø 3-Zi.-Wohnungen
Bruchköbel	2025	3.254 €/m ²	Ø 4-Zi.-Wohnungen
Bruchköbel	2025	3.278 €/m ²	Ø 5+-Zi.-Wohnungen

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Bruchköbel	Datum: 27.12.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 93,00 m ² Angebotspreis: 250.000 € Wohnflächenpreis: 2.688 €/m ²	Etage: k.A. Loggia Baujahr: 1967 Modernisierung: 2018
Etagenwohnung Bruchköbel	Datum: 27.12.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 82,00 m ² Angebotspreis: 242.500 € Wohnflächenpreis: 2.957 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: 2025
Etagenwohnung Bruchköbel	Datum: 27.12.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 78,00 m ² Angebotspreis: 195.000 € Wohnflächenpreis: 2.500 €/m ²	Etage: k.A. Balkon Baujahr: 1972 Modernisierung: 2015

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

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

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht November 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 11.12.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien November 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025: +3,2 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 347 vom 24.09.2025; Baugenehmigungen im Neubau von Januar bis September 2025, Pressemitteilung Nr. 409 vom 18.11.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 27.12.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 27.12.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 12.12.2025; Homeday.de Datenabruf am 27.12.2025; Immoportal.de Datenabruf am 27.12.2025; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 27.12.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 27.12.2025

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

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

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

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

4.228 m ²	x	330 €/m ²	=	1.395.240 €
31,46138 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	43.896 €
Rundungsbetrag			(0,24 %)	104 €
Bodenwert			rund	44.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Bruchköbel	Bruchköbel
Jahrgang:	2024 bis 2025	18.11.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1960 bis 1975	ca. 1969
Wohnfläche:	70 bis 95 m ²	89,70 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	4.228 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 8 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Verfügbarkeit	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	August-Bebel-Str., Bruchköbel	237.500 €	1966	bezugsfrei	93,00 m ²	2.554 €/m ²
2	August-Bebel-Str., Bruchköbel	166.500 €	1966	bezugsfrei	91,00 m ²	1.830 €/m ²
3	August-Bebel-Str., Bruchköbel	261.500 €	1968	bezugsfrei	94,00 m ²	2.782 €/m ²
4	Waldseestr., Bruchköbel	270.500 €	1969	bezugsfrei	91,00 m ²	2.973 €/m ²
5	Im Niederried, Bruchköbel	146.500 €	1971	bezugsfrei	86,00 m ²	1.703 €/m ²
6	Röntgenstr., Bruchköbel	220.500 €	1972	bezugsfrei	80,00 m ²	2.756 €/m ²
7	Memelstr., Bruchköbel	176.500 €	1974	bezugsfrei	81,00 m ²	2.179 €/m ²
8	Memelstr., Bruchköbel	93.000 €	1974	bezugsfrei	81,00 m ²	1.148 €/m ²
	Minimum	93.000 €	1966		80,00 m ²	1.148 €/m ²
	Maximum	270.500 €	1974		94,00 m ²	2.973 €/m ²
	Spannweite	177.500 €	8		14,00 m ²	1.825 €/m ²
	Durchschnitt	196.563 €	1970		87,13 m ²	2.241 €/m ²
	Median	198.500 €	1970		88,50 m ²	2.367 €/m ²

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

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

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis zum 3. Quartal 2025 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 11/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5	186,4	-2,1
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		
2024	4	188,4	1,3		
2025	1	190,3	3,3		
2025	2	191,7	3,4		
2025	3	192,5	2,8		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	August-Bebel-Str., Bruchköbel	2.554 €/m ²	10.06.24 1,04	330 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.656 €/m ²
2	August-Bebel-Str., Bruchköbel	1.830 €/m ²	21.02.25 1,01	330 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.848 €/m ²
3	August-Bebel-Str., Bruchköbel	2.782 €/m ²	01.03.24 1,05	330 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.921 €/m ²
4	Waldseestr., Bruchköbel	2.973 €/m ²	19.04.24 1,04	330 €/m ² 1,00	----- 1,00	3.092 €/m ²
5	Im Niederried, Bruchköbel	1.703 €/m ²	05.09.24 1,03	330 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.754 €/m ²
6	Röntgenstr., Bruchköbel	2.756 €/m ²	16.09.24 1,03	280 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.839 €/m ²
7	Memelstr., Bruchköbel	2.179 €/m ²	20.06.24 1,04	350 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.266 €/m ²
8	Memelstr., Bruchköbel	1.148 €/m ²	20.06.24 1,04	350 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.194 €/m ²
	Minimum	1.148 €/m ²				1.194 €/m ²
	Maximum	2.973 €/m ²				3.092 €/m ²
	Spannweite	1.825 €				1.898 €/m ²
	Median	2.367 €/m ²				2.461 €/m ²
	Standardabweichung	638 €				671 €/m ²
	Standardabweichung	28,47%				28,91%
	Durchschnitt	2.241 €/m ²				2.321 €/m ²
	unterer Wert	1.603 €				1.650 €/m ²
	oberer Wert	2.879 €				2.992 €/m ²

Vergleichswert der Eigentumswohnung

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.321 €/m² zwischen 1.194 €/m² bis 3.092 €/m².

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

angepasster Mittelwert		2.321,00 €/m ²
ca. 89,70 m ² Wohnfläche		<u>208.193,70 €</u>
	rd.	208.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-20.000,00 €
Garage pauschal		<u>13.500,00 €</u>
Vergleichswert der Eigentumswohnung		<u>201.500,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,25 %)	<u>500 €</u>
Vergleichswert der Eigentumswohnung	rd.	<u><u>202.000,00 €</u></u>
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.252 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		2.319 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

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

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Miete für die Eigentumswohnung 10,00 €/m² und für die Garage 50,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 947,00 €.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 429 €/WE und 47 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

Wohnen	14,00 €/m ²
Garage	106,00 €/m ²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.361,80 € bzw. 11,98 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 227,28 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

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

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Für Eigentumswohnungen existiert in der Region kein spezifischer Liegenschaftszinssatz. Gemäß einer fernmündlichen Auskunft des Gutachterausschusses im Main-Kinzig-Kreis wäre der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser unter sachverständiger Würdigung auch für eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus anwendbar.

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

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 17,42 (rd. 2.207 €/m² Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 20,3 (1.686 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 15,4 bis 25,2. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Baujahr ca.:	1969	Modernisierung:	2025
Fiktives Baujahr aufgrund durchgeführter und notwendiger Maßnahmen:			1982
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:			70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:			27 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:			43 Jahre

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

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

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

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

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

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,6150 \times 56^2/70 - 1,3385 \times 56 + 1,0567 \times 70 \\
 &= 26,565 \quad = \quad \text{rd. } 27 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

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

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

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

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: **1982**

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **11.364,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	429 €/WE	=	429,00 €
Garage	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					476,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	14,00 €/m ²	x	89,70 m ²	=	1.255,80 €
Garage	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
					1.361,80 €

Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	227,28 €
					227,28 €

Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €
					0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (18,17 % v. JRoE) **-2.065,08 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **9.298,92 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,00 % von	44.000,00 €	=	-880,00 €
------------	-------------	---	-----------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **8.418,92 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 27 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
 Barwertfaktor: 20,71

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.418,92 €	x	20,71	=	174.355,83 €
------------	---	-------	---	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	174.355,83 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums	44.000,00 €
	218.355,83 €

Rundungsbetrag	(-0,16 %)	-355,83 €
----------------	-----------	-----------

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **218.000,00 €**

Sonderwerte **-20.000,00 €**

Rundungsbetrag	(0,00 %)	0,00 €
----------------	----------	--------

Ertragswert **198.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte)	17,42 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.207 €/m ²
Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte)	19,18 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.430 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Teilmodernisierung und Instandhaltungsrückstand

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 €

Sonderwert gesamt rd.

-20.000,00 €

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert

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

Vergleichswert	202.000,00 €
Ertragswert	198.000,00 €

Verkehrswert per 18. November 2025

202.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweihundertzweitausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,63 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	17,78 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.252 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.252 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	2.207 €/m ²
Bodenwertanteil	21,78 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,46 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	18,30 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.319 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.319 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 105
Ertragswert/Wohnfläche	2.430 €/m ²
Bodenwertanteil	21,15 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - unbewohnter Zustand zum Wertermittlungsstichtag - Eigennutzung oder Neuvermietung möglich - gute Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung in Bruchköbel - Teileigentum Garage - Sondernutzungsrecht Kellerraum - bereits durchgeführte Strangsanierungen reduzieren mittelfristig Leitungsrisiken - Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Bruchköbel durch Bevölkerungszug - überdurchschnittliche Kaufkraft 	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstand im Sondereigentum - erhöhter Renovierungsaufwand zur Herstellung eines marktüblichen Zustands - Baujahr ca. 1969 - kein Energieausweis vorhanden - Hausgeld überdurchschnittlich hoch im gesamtmärklichen Vergleich - Aufzug stammt aus dem Baujahr und ist störanfällig - wiederkehrende Hinweise auf Feuchte- und Wasserprobleme in der Vergangenheit - Erneuerungsbedarf an Gemeinschaftseinrichtungen absehbar (Aufzüge, Garagendächer) - Sonderumlagen in der Vergangenheit erforderlich - negative Bevölkerungsprognose - überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - starke Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Wertsteigerungspotential durch Modernisierung des Sondereigentums - Verbesserung der Marktgängigkeit durch zeitgemäße Ausstattung nach Renovierung - steigende Attraktivität von Bestandswohnungen wegen hoher Baukosten - Marktumfeld stabilisiert sich nach Preiskorrekturen 	<ul style="list-style-type: none"> - mögliche künftige Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum aufgrund des Alters - Risiko künftiger Sonderumlagen nicht auszuschließen - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - Entwicklung der Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - Kostensteigerungen im Bau- und Handwerksbereich

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise auf ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Beim Ortstermin war die Wohnung unbewohnt. Laut Angaben des anwesenden Vertreters einer Miteigentümerin besteht derzeit kein Mietverhältnis. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen ein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

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

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	
Zinssatz Underrent	
Tage pro Jahr	
Leerstandsdauer (Jahre)	

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Leerstand	WE Nr. 29	6. OG	89,70	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	10.764,00						
2	Leerstand	Garage Nr. 58	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	50,00	600,00	600,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	89,70	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	10.764,00
	Gesamt	89,70		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	10.764,00

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

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	600,00
	Gesamt	1		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	600,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	11.364,00
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

Wohnfläche

Der Wohnfläche liegt eine Wohnflächenberechnung vom 23.02.1966 zugrunde. Die Berechnung wurde den später genehmigten Bauunterlagen zugrunde gelegt. Die Baugenehmigung wurde am 25.09.1967 erteilt. Die Wohnungen des Gebäudes sind baugleich ausgeführt. Die Wohnflächenberechnung berücksichtigt die Loggia anteilig mit 50 % und enthält einen pauschalen Abzug von 3 % der Flächen. Die Berechnung entspricht nicht den Vorgaben der heutigen Wohnflächenverordnung (WoFIV), die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht galt.

In der Teilungserklärung ist für die Wohneinheit Nr. 29 eine Wohnfläche von ca. 89,70 m² angegeben. Diese Wohnfläche wird der Bewertung zugrunde gelegt, da sie der rechtlich vereinbarten Flächenangabe entspricht und innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft einheitlich verwendet wird. Eine eigenständige Neuermittlung der Wohnfläche war nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

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.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. 29	7. Obergeschoss	Wohnzimmer	31,45 m ²
		Küche	6,60 m ²
		Bad	4,42 m ²
		WC	1,50 m ²
		Schlafzimmer	15,76 m ²
		Schlafzimmer	6,34 m ²
		Schlafzimmer	10,00 m ²
		Diele	10,56 m ²
		Abstellraum	2,04 m ²
		Loggia (anteilig)	3,78 m ²
			92,45 m²
Abzug 3 % Putz			-2,75 m²
gemäß Teilungserklärung ca.			89,70 m²

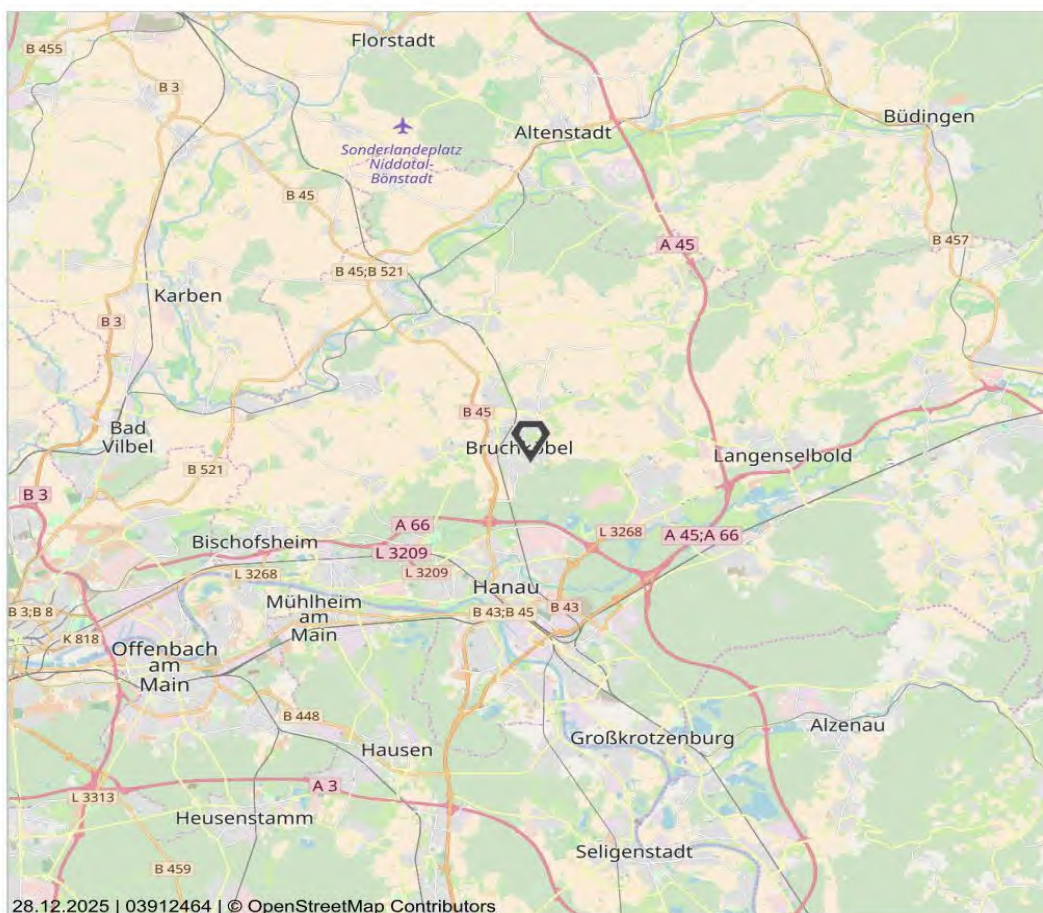
Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63486 Bruchköbel, Varangeviller Str. 2 a



Geoport



28.12.2025 | 03912464 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

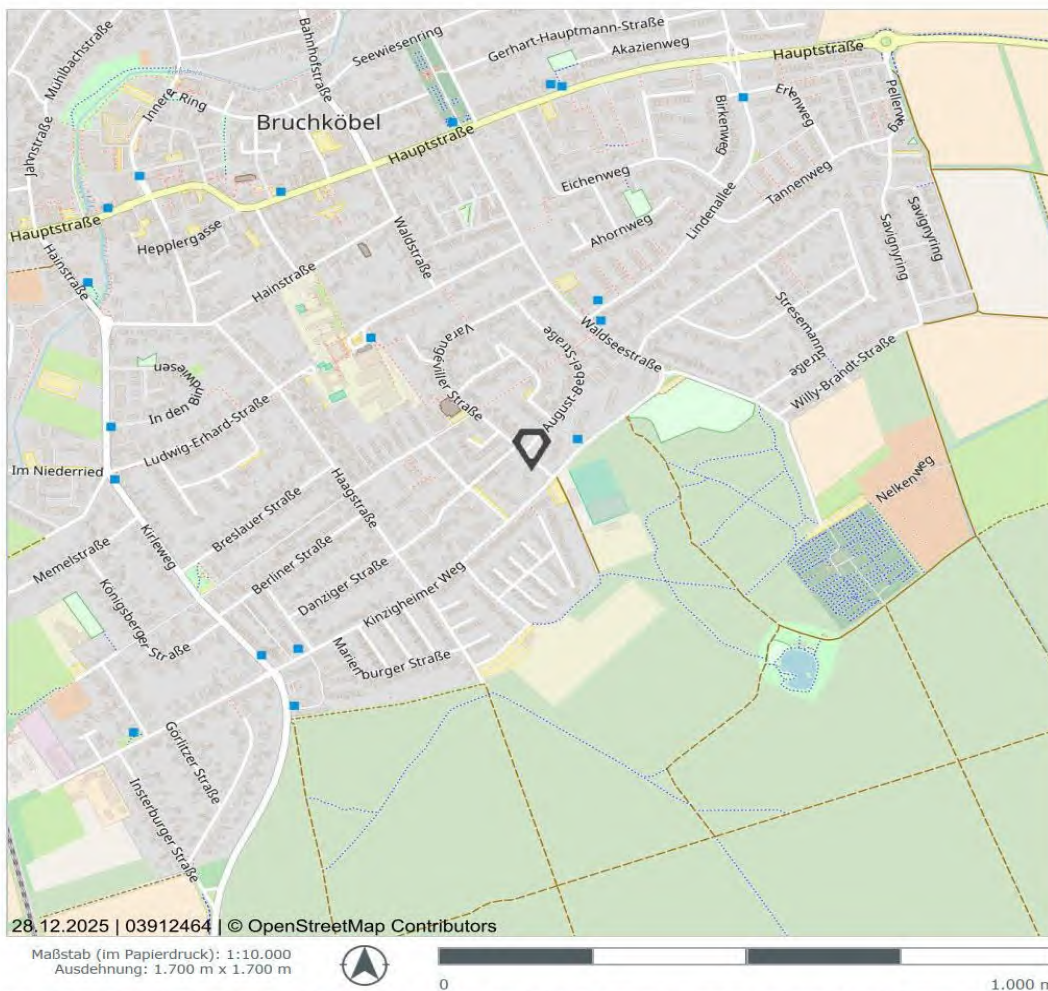
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63486 Bruchköbel, Varangeviller Str. 2 a



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

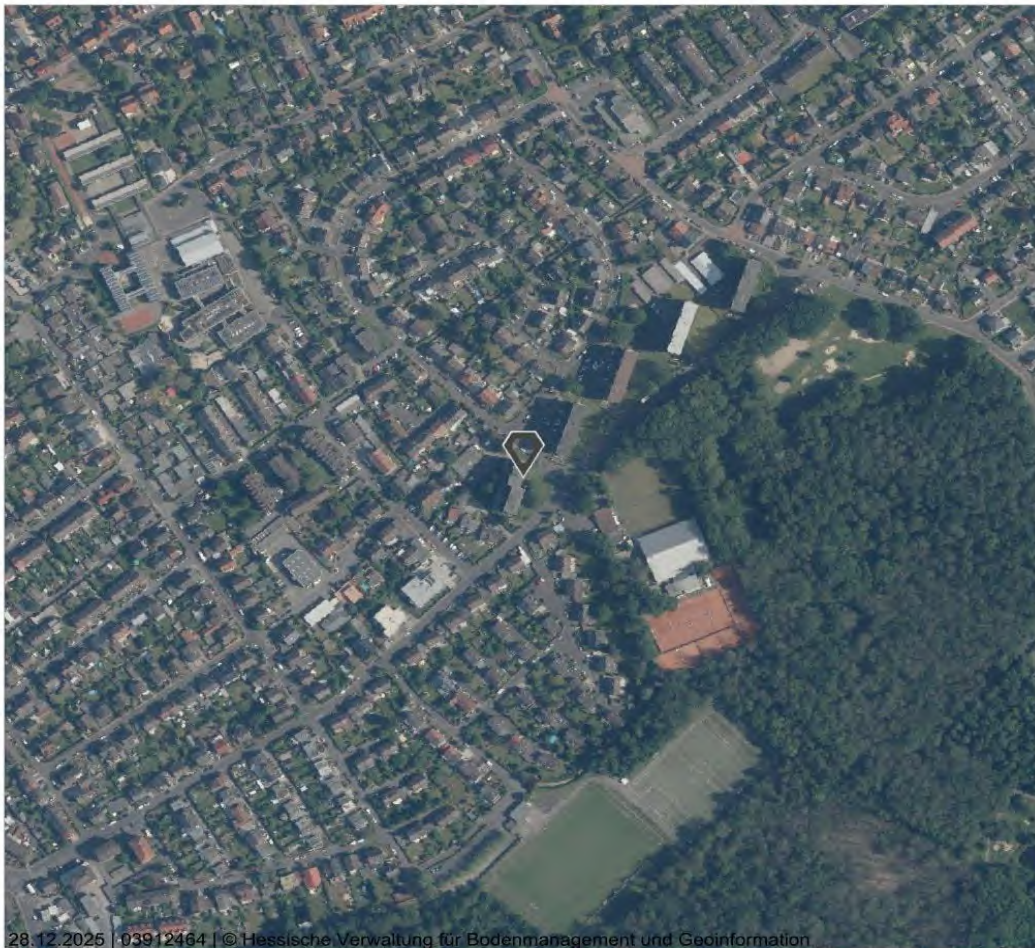


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03912464 vom 28.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63486 Bruchköbel, Varangeviller Str. 2 a



28.12.2025 | 03912464 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

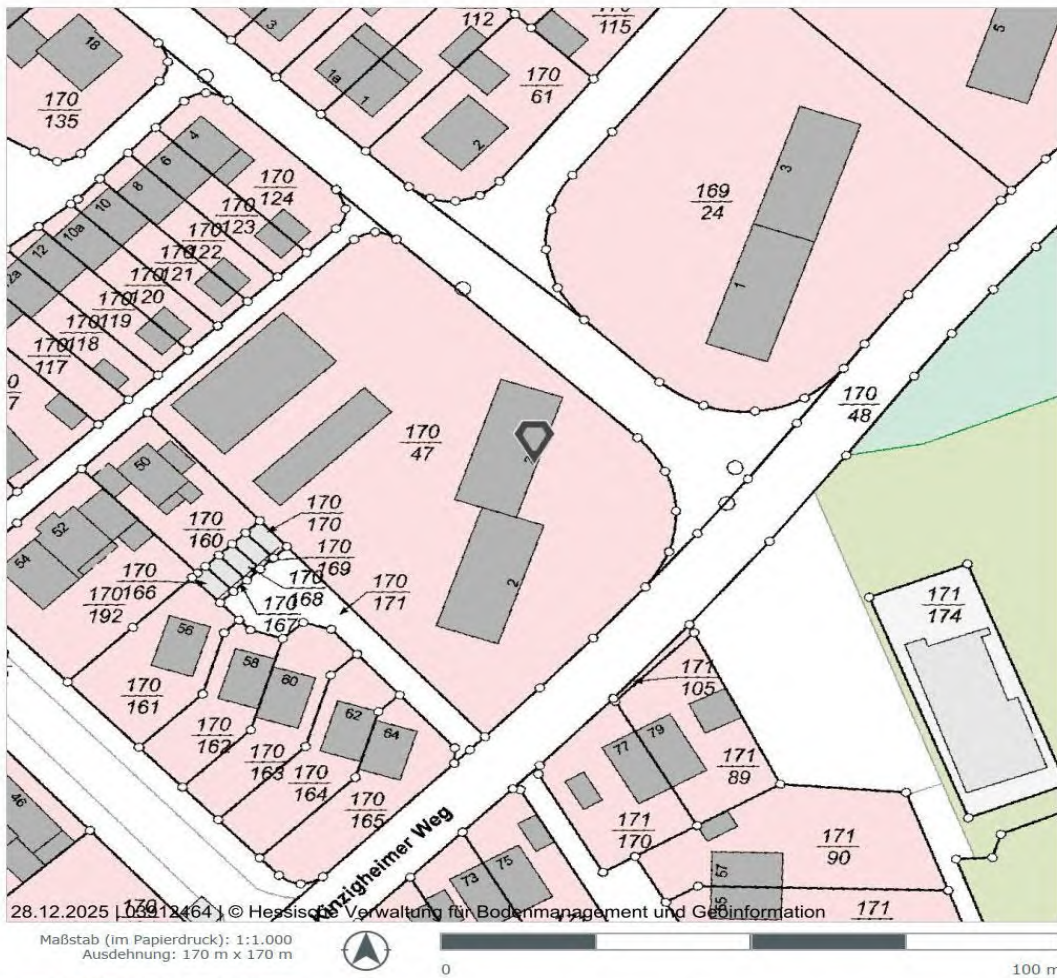
Datenquelle

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

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63486 Bruchköbel, Varangeviller Str. 2 a



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

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

Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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