



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau  
Zwangsversteigerungsgericht  
Nussallee 17  
63450 Hanau

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Dalbergstrasse 2  
63739 Aschaffenburg  
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

Maximilian Zöller  
M.Sc. - Real Estate Valuation  
B.Eng. - Bauingenieurwesen  
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC  
17024 für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,  
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS



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

42 K 82/24

Aschaffenburg, 31.01.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Bischofsheim, Blatt 5663  
10,312/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung  
Bischofsheim, Flur 18, Flurstück 13/2, Hof- und Gebäudefläche,  
Zimmerseestraße 28 - 36

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 122 (5.  
Obergeschoss), verbunden mit dem Kellerabteil Nr. 122 des  
Aufteilungsplans.



Wertermittlungstichtag: 11.12.2024  
Qualitätstichtag: 11.12.2024

**Verkehrswert: 141.000 €(inkl. Sicherheitsabschlag)**

Umfang: 58 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Unterlagen des Sachverständigen)

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>		<b>4</b>
<b>2. Grundbuchdaten</b>		<b>9</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>		<b>11</b>
3.1 Lage		11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt		13
3.3 Erschließungszustand		13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit		14
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten		15
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag</b>		<b>17</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>		<b>18</b>
5.1 Vorbemerkung		18
5.2 Baubeschreibung		18
<b>6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage</b>		<b>23</b>
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland		23
6.2 Immobilienmarkt Deutschland		24
6.3 Regionaler Immobilienmarkt		25
<b>7. Wertermittlungsverfahren</b>		<b>26</b>
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV		26
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens		26
<b>8. Bodenwertermittlung</b>		<b>27</b>
<b>9. Ertragswertermittlung</b>		<b>30</b>
9.1 Modell des Gutachterausschusses		31
9.2 Mietvertragliche Situation		31
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter		31
9.4 Ertragswertberechnung		35
<b>10. Vergleichswertverfahren</b>		<b>36</b>
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise		37
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen		37
10.3 Vergleichswertberechnung		40
<b>11. Würdigung</b>		<b>43</b>
<b>12. Verkehrswert</b>		<b>44</b>
<b>13. Literaturverzeichnis</b>		<b>45</b>
 Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	46
Anlage 2:	Lageplan	50
Anlage 3:	Grundrisse und Ansichten (Haus Nr. 36)	51
Anlage 4:	Auszug aus der Teilungserklärung	53
Anlage 5:	Wohnflächenermittlung	54
Anlage 6:	Flurkarte	55
Anlage 7:	Hochwasser-/Starkregengefährdung	56
Anlage 8:	Nebenfragen	58

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsgericht
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	Zimmerseestraße 28 – 36, 63477 Maintal
Objektart:	Eigentumswohnung
Katasterangaben:	Wohnungsgrundbuch von Bischofsheim 10,312/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bischofsheim Flur 18; Flurstück 13/2; Größe: 9.058 m²
Wertermittlungsstichtag:	11.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Zwei Eintragungen mit dem Status „Altstandort-Anfangsverdacht nicht bestätigt“ (siehe Punkt 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit - Altlasten)
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr:	1974
Gebäudezustand:	Mittel (Annahme)
Modernisierungszustand:	Erneuerung der Balkongeländer, Erneuerung der Heizung (2024), Fassadenanstrich, abschnittsweise Sanierung der Dächer (Haus Nr. 28) inkl. Leerrohrverlegung für eine zukünftige PV-Anlagemöglichkeit.
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Annahme)
Wohn-/Nutzfläche:	Eigentumswohnung: rd. 76 m² Wohnfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (inkl. Sicherheitsabschlag 10%)	Gebäudedefaktor €/m² WoFl.
35.000 €	-	157.000 €	141.000 €	1.855 €/m²

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse:</b>	Zimmerseestraße 28 - 36, 63477 Maintal
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsgericht Nussallee 17 63450 Hanau
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>42 K 82/24</b>
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Auftragsdatum:</b>	12.11.2024
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	11.12.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	11.12.2024
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 12.11.2024  Beschlüsse des Amtsgerichts Hanau vom 02.10.2024 und 12.11.2024  Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (Bauordnungsamt) vom 14.10.2024  Liegenschaftskarte (1:1000) vom 11.04.2024
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Grundbuchauszug vom 08.10.2024 (zuletzt geändert am 08.10.2024)  Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 02.12.2024  Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Maintal (Der Magistrat, Fachbereich Stadtentwicklung, Fachdienst Kommunale Entwicklung) vom 28.11.2024  Denkmalauskunft des Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis (A 63 – Untere Denkmalschutzbehörde), vom 02.12.2024  Bauakten diverser Daten seitens der Stadt Maintal (Der Magistrat, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung) vom 10.12.2024  Teilungserklärung (UR-Nr. 1513/1981) vom 25.09.1981  Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 01.08.2023, 20.06.2024, 12.08.2024 und 26.09.2024, bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Otto Hausverwaltungs-GmbH  Nebenkostenabrechnung 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Otto Hausverwaltungs-GmbH, datiert 09.07.2024

Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Otto Hausverwaltungs-GmbH, datiert 09.07.2024

Wirtschaftsplan 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Otto Hausverwaltungs-GmbH, datiert 09.07.2024

Aufstellung über im Zusammenhang mit der Modernisierung des Hauses durchgeführter Arbeiten, bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Otto Hausverwaltungs-GmbH, vom 10.12.2024

Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 08.01.2025

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 23.01.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen vom 14.01.2025

#### **Rechtsgrundlagen:**

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320))

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

**Bewertungsgrundsätze:**

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

	<p>Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.</p>
<b>Urheberrecht:</b>	<p>Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.</p>
<b>Datum der Ortsbesichtigung:</b>	<p>11.12.2024 (15:45 Uhr – 16:15 Uhr)</p>
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	<p>Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.</p>
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	<p>Herr Maximilian Zöller (Gutachter)</p>
<b>Allgemeine Anmerkungen:</b>	<p>Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.</p> <p>Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.</p> <p>Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.</p> <p>Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.</p> <p>Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die</p>

Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 08.10.2024 (letzte Änderung am 08.10.2024)  
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

**Amtsgericht:** Hanau

**Grundbuchbezirk:** Bischofsheim

**Grundbuchblatt:** 5663

**Gemarkung:** Bischofsheim

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	18	13/2	Hof- und Gebäudefläche	9.058 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 10,312/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 122 des Aufteilungsplans (verbunden mit dem Kellerraum Nr. 122).

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:** Lfd. Nr. 7 d. Eintragung:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau – Abt. 2 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 82/24); eingetragen am 08.10.2024

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:** Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor und konnte nicht eingesehen werden.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:** Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

**Hinweis zu Abteilung II:** -

**Aufteilung nach § 8 WEG:** Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1513/1981) vom 25.09.1981 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass insgesamt 126 Eigentumswohnungen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind etwa folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Heizungs- und Warmwasserkosten zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach Wohneinheiten (Jeder Wohnungseigentümer erhält je Einheit eine Stimme).

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

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum (inkl. Kellerraum) ist das Sondernutzungsrecht an den im Grundriss mit der Nr. 18 bezeichneten PKW-Außenstellplatz zugeordnet (s. Anlage 3).

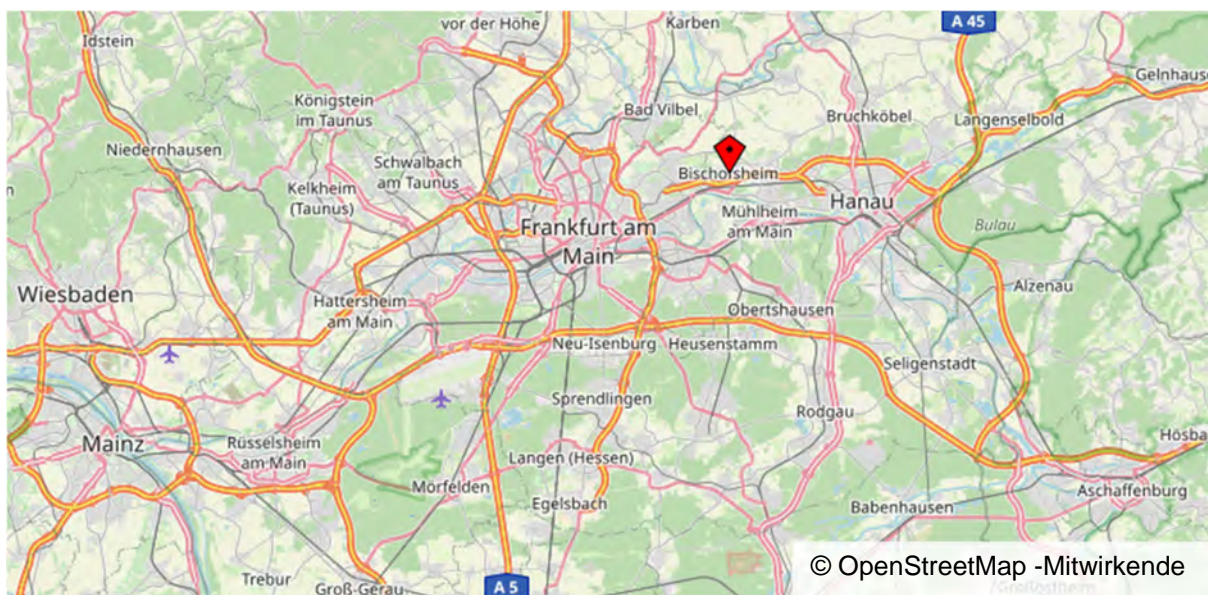
Gemäß vorliegenden Informationen obliegt die WEG-Verwaltung zum Wertermittlungstichtag der Otto Hausverwaltungs-GmbH. Gemäß vorliegender Hausgeldabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 beträgt die Instandhaltungsrücklage der WEG - anteilig für den Bewertungsgegenstand 3.234,53 €

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Landkreis:</b>	Main-Kinzig-Kreis
<b>Ort / Stadt:</b>	Maintal
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	41.938 Einwohner (Stand: 30.06.2024) Einwohnerprognose: leicht positiv, Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Demografiertyp / Raumordnung:</b>	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
<b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b>	Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Hanau, Mühlheim am Main, Schöneck
<b>Kaufkraftindex:</b>	98,8 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	5,5 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 11/2024) 5,9 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 11/2024)
<b>Infrastruktur:</b>	Erschließung insbesondere durch die Autobahn A66. Anbindung an das Schienennetz durch die Bahnhöfe Maintal West und Maintal Ost. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	Prägung insbesondere durch die Verbindungstechnik-Industrie (Norma Group SE) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



**Makrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bischofsheim. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Zwei-/Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 0,1

Grundschule in km: ca. 0,6

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 1,3

weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 1,2

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 1,2

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,8 (Lidl)

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 4,7 (Hessen-Center)

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,6 (Apotheke) und ca. 0,3 (Allgemeinmediziner)

Klinikum in km: ca. 10 (St. Vinzent Krankenhaus Hanau) oder ca. 11 (Unfallklinikum Frankfurt am Main)

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,8 (Bahnhof Maintal-West) oder ca. 0,4 (Bushaltestelle Maintal-Bischofsheim Thomas-Mann-Straße)

Stadtzentrum in km: ca. 11 (Frankfurt am Main - Zeil)

Autobahnanschluss in km: ca. 0,5 (A66)

ICE - Bahnhof in km: ca. 13 (Hauptbahnhof Frankfurt am Main)

Flughafen in km: ca. 24 (Flughafen Frankfurt am Main).

#### Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Maintal ist durch Naherholung geprägt. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege. In ca. 1,6 km befindet sich fußläufig der Main.

Ein umfangreicheres Freizeit- und Kulturangebot befindet sich in Frankfurt, Offenbach und Hanau.

Maintal verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Frankfurt/Hanau/Offenbach.

#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der „Zimmerseestraße“, die relativ wenig befahren wird. Ca. 150 m südlich angrenzend befindet sich die sehr stark frequentierte Autobahn A66.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr der A66, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 09.01.2025) in einem Ausmaß zwischen 60 – 69 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

<b>Verkehrsanbindung:</b>	Mittel bis Gut
<b>Infrastruktur:</b>	Mittel bis Gut
<b>Wohnlage:</b>	Einfach bis Mittel

#### Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 09.01.2025  
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 09.01.2025  
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 09.01.2025  
 Openstreetmap, Abruf am 09.01.2025  
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 09.01.2025

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	9.058 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 130 m / ca. 70 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.

## 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Zimmerseestraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Zimmerseestraße“ erfolgt.
---------------	---

Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 02.12.2024 bestehen, das Grundstück betreffend, folgende zwei Eintragungen in der Altflächendatei Hessen:

Ein Eintrag mit der Altis-Nummer 435.019.010-001.237 besitzt die Lagebezeichnung „Zimmerseestraße 34“. Die angegebene Branchenklasse/Wirtschaftszweigklasse (BK/WZ) weist auf ein abstraktes Gefährdungspotenzial hin, das für die jeweilige Branche eines Betriebes typisch ist. Im Falle der BK/WZ 1 und 2, hier „Kfz-Handel sowie Handel und Vertrieb von Bauelementen, Fenster, Türen“, wird lediglich von einem geringen Gefährdungspotenzial ausgegangen.

Der zweite Eintrag mit der Altis-Nummer 435.019.010-001.067 besitzt die Lagebezeichnung „Zimmerseestraße 36“. Auf dem Grundstück war eine Fertigung von Elektronik-Baugruppen ansässig. Die Informationen zu der Fläche ergeben bei der Branchenklasse/Wirtschaftszweigklasse des eingetragenen Betriebes die Zuordnung BK/WZ: 4 oder 5. Grundsätzlich verweisen diese Werte lediglich aufgrund der Branche bzw. des Wirtschaftszweigs auf ein abstraktes erhöhtes Gefährdungspotenzial. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist mit Rückfragen (i.d.R. Anforderung von weiteren Unterlagen) hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.

Hinweis zur Begrifflichkeit Altstandort:

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

Für beide Eintragungen ist in der Altlastendatei der Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ vermerkt. Auf dieser Grundlage wird im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen den Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

#### Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

### **Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung**

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

## **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

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

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauweise:

offene Bauweise

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

### **Entwicklungszustand**

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

### **Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand**

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Maintal (Fachbereich Stadtentwicklung) vom 28.11.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

#### **Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

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

#### **Denkmalschutz**

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (untere Denkmalschutzbehörde) vom 02.12.2024 besteht für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

#### **Baulasten**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (Bauordnungsamt) vom 14.10.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

#### 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

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

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob die Wohnung vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation (Klingelschild) sowie gemäß Einschätzung der WEG-Verwaltung wird davon ausgegangen, dass das Objekt eigengenutzt ist.

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

**Miet- und Pachtverträge:**

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu Miet- oder Pachtverträgen vor.

**Gewerbebetrieb:**

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

**Wohnpreisbindung:**

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:**

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

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht vorgenommen werden konnte.

### 5.2 Baubeschreibung

#### 5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 25.09.1981 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist. Daneben wurden Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen im Freien begründet.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 122 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 5. OG verbunden mit einem Kellerabteil Nr. 122 im Kellergeschoss. Des Weiteren besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außenstellplatz (Nr. 18).

#### 5.2.2 Gemeinschaftseigentum

<b>Art des Gebäudes:</b>	3 Mehrfamilienwohnhäuser (Wohnhochhaus/Geschosswohnungsbau)
<b>Geschosse:</b>	KG, EG, 1. bis 5. OG
<b>Wohneinheiten:</b>	126
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem und Anstrich

<b>Wände:</b>	Außenwände – Mauerwerk Innenwände – tragende Innenwände in massiver Ausführung
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton in allen Geschossen
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Strukturglas, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich
<b>Dach:</b>	Form: Flachdach Dacheindeckung aus Bitumenpappe Dämmung vorhanden
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Beton mit Steinbelag (Terrazzo) und Metallgeländer, Vierspänner / Fünfspänner Aufzug vorhanden
<b>Erschließung:</b>	Erschließung der Wohneinheiten über zentralen Treppenhauskern (vertikal) und innenliegende Flure (horizontal)
<b>Elektroinstallationen:</b>	einfache Ausstattung (Annahme)
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Keine Angaben
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Gas-Zentralheizung (gemäß schriftlicher Auskunft der WEG- Verwaltung wurde die Heizung 2024 ausgetauscht). Warmwasserversorgung: zentral (Annahme)
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Trockenräume (KG) und Fahrradraum (KG)
<b>Außenanlagen:</b>	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen</li><li>- Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster</li><li>- befestigte Stellplätze für PKW im Freien</li></ul> <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang</li></ul>
<b>Modernisierungen:</b>	<p>Innerhalb der letzten 10 Jahre wurden auskunftsgemäß folgenden Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Abschnittsweise Sanierung der Dächer inkl. Leerrohrverlegung für eine zukünftige PV-Anlagemöglichkeit (Haus Nr. 28).</li><li>- Fassadenanstrich (inkl. Ausbesserungsarbeiten am Außenputz)</li><li>- Erneuerung der Balkongeländer</li><li>- Erneuerung der Heizungsanlage (2024)</li></ul>
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	In vorliegendem Fall kann aufgrund der fehlenden Innenbe- sichtigung keine weitergehende Auflistung von Mängeln/Schäden erfolgen.

Im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) waren keine wesentlichen Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten ersichtlich.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

#### **Energetischer Zustand:**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

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

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 19.05.2029 vor. Dieser wurde jedoch vor der Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2024 ausgestellt. Die darin angegebenen Werte weisen einen Primärenergiebedarf von 139,2 kWh/(m²·a) und einen Endenergiebedarf von 106,7 kWh/(m²·a) aus und ordnen das Gebäude in die Energieeffizienzklasse D/E ein.

#### **Beurteilung des baulichen Zustands:**

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

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

#### **WEG-Verwaltung:**

Otto Hausverwaltungs-GmbH  
Gutenbergallee 27  
63538 Großkrotzenburg

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

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung vom 01.08.2023, 20.06.2024, 12.08.2024 und dem 26.09.2024 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2023 der Austausch/die Erneuerung der Heizungsanlage (Kostenrahmen: 270.000 €) beschlossen. Die Kosten für die Maßnahmen sollen gemäß WEG-Protokoll der Rücklage entnommen werden.

Modernisierung des Daches von Haus Nr. 28 (Kostenrahmen: ca. 49.400 €) sowie Umbau der RWA-Anlage (Kostenrahmen ca.

3.400 €). Die Kosten für die Maßnahmen werden über eine Sonderumlage (Einzugsermächtigung Valuta 01.12.2024) erfolgen.

Weitere Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind Angabe gemäß noch nicht detaillierter besprochen worden. Mutmaßlich steht die Sanierung von Strangleitungen in den nächsten Jahren bevor.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2023 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 313.665,73 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) 3.234,53 € auf das Bewertungsobjekt.

Es wird davon ausgegangen, dass o.g. beschlossene Sonderumlagen durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage abgedeckt werden.

**Hausgeld:** 509 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024)  
(380,10 € Betriebs-/Verwaltungskosten + 128,90 € Instandhaltungsrücklage)

**Hinweise:** Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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

### **5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 122 in Verbindung mit dem Kellerabteil Nr. 122)**

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

**Art/-typ:** 3-Zimmer-Wohnung (gem. Grundriss)

**Wohn-/Nutzfläche:** rd. 76 m<sup>2</sup> WF (siehe Anlage 5)

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Eine Überprüfung der Fläche konnte, bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**Etage:** 5. OG

<b>Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:</b>	Flur, zwei Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer  Belichtung/Besonnung unterdurchschnittlich; Ausrichtung nach Norden (Fenster aller Räumlichkeiten) und Südosten (Balkon) Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich  Grundrissgestaltung zweckmäßig
<b>Ausrichtung</b>	Norden (Fenster aller Räumlichkeiten) / Südosten (Balkon)
<b>Decken / Deckenhöhe:</b>	Deckenhöhen ca. 2,75 m, Deckenbelag: Keine Angabe
<b>Wände:</b>	Wandbelag – Keine Angabe
<b>Fußböden:</b>	Keine Angabe
<b>Türen:</b>	Wohnungseingangstüre aus Holz
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) (Annahme), manuelle Rollläden vorhanden
<b>Belüftung:</b>	manuell über Fenster
<b>Heizkörper</b>	Keine Angabe
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Badezimmer (Tageslichtbad) mit Badewanne, WC und Waschtisch (gem. Grundriss), Gäste-WC nicht vorhanden
<b>Elektroinstallationen:</b>	Einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)
<b>Balkon:</b>	vorhanden (Ausrichtung nach Südosten)
<b>Sonstige Räume/ Nutzflächen:</b>	Kellerabteil Nr. 122, Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 18
<b>Modernisierungen:</b>	Unbekannt
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Unbekannt
<b>Zubehör:</b>	Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Eigentums- wohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.
<b>Ausstattungsstandard</b>	Keine Angabe (Annahme: einfach bis mittel)

## 6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>1,2,3,4,5,6,7,8,9</sup>

### 6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt eine Stagnation der deutschen Wirtschaft. Für das laufende Jahr wird kein weiteres Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mehr erwartet, ein Rückgang gegenüber früheren Schätzungen, die noch von einem leichten Anstieg um 0,4 % ausgingen. Für 2025 rechnet das ifo-Institut nun mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % und für 2026 von 1,5 %. Trotz der leichten Erholung verbleibt Deutschland hinter der Dynamik anderer europäischer Länder und bleibt wirtschaftlich unter Druck. Die Arbeitslosenquote soll noch bis zum Ende des Jahres auf durchschnittlich 6,0 % steigen und in den Folgejahren auf 5,8 % (2025) und 5,3 % (2026) sinken. Die Kerninflationsrate (2,7 %) wird weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate (2,2 %) liegen und sich erst allmählich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank annähern.

Die Inflation verzeichnete im Herbst 2024 einen leichten Rückgang. Im September 2024 lag sie bei 1,6 % und erreichte damit ihren niedrigsten Stand seit über drei Jahren. Bereits im August lag die Inflationsrate mit 1,9 % unter der 2 %-Marke, nachdem sie noch im Juli bei 2,3 % lag. Ein vergleichbares Niveau wurde zuletzt im Februar 2021 mit einer Inflationsrate von 1,5 % verzeichnet. Besonders die weiter anhaltenden Preisrückgänge von Energieprodukten, welche im September 2024 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,8 %.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, allerdings wurde im zweiten Quartal 2024 bereits ein Rückgang um 2,0 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken mit -4,1 % sogar noch deutlicher gegenüber dem ersten Quartal 2024. Der private Konsum ist weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +1,0 % gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Anstieg was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im 2. Quartal 2024 stiegen die Warenexporte gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, während die Exporte von Dienstleistungen einen Rückgang von 0,3 % verzeichneten. Der Rückgang im Dienstleistungsexport ist hierbei u.a. auf die gestiegenen Preise im Bereich der Transportdienstleistungen zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2024 wurden insgesamt 0,1 % weniger Waren- und Dienstleistungen exportiert als noch im ersten Quartal 2024. Die Importe stagnierten im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten die preisbereinigten Importe im zweiten Quartal 2024 insgesamt einen Rückgang von 2,0 %. Besonders auffällig war der Rückgang bei den Warenimporten, die um 3,7 % fielen, was hauptsächlich auf geringere Einfuhren von elektrischen Ausrüstungen und Maschinen zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die Importe von Dienstleistungen um 2,3 %.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für

---

<sup>1</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

<sup>2</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

<sup>3</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

<sup>5</sup> ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

<sup>6</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

<sup>7</sup> Colliers, City Survey Q3 2024

<sup>8</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

<sup>9</sup> Immobilienmarktberichte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

Ausbauarbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten, welche nur um 1,9 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 einen Rückgang von 3,2 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe sank moderat um 0,2 % und der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zeigte einen Rückgang um 0,6 %, wohingegen die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (insbesondere in den Bereichen IT-Dienstleistungen und Unternehmensberatung) um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlich anstieg.

#### Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse dominieren aktuell die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft und den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Wahlen am 5. November 2024, der die künftige US-Außen- und Wirtschaftspolitik prägen wird, und zum anderen die Auflösung der Ampelkoalition in Deutschland. Die wirtschaftliche Krise und ideologischen Konflikte führten zur Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024, wodurch die Zusammenarbeit zwischen SPD, Grünen und FDP endete. Bundeskanzler Olaf Scholz plant die Vertrauensfrage im Dezember 2024 zu stellen und bis zu den Neuwahlen im Februar 2025 als Minderheitsregierung zu agieren.

Beide Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

## **6.2 Immobilienmarkt Deutschland**

In den ersten neun Monaten 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 23,4 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Seit Juni 2024 erfolgten zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils 25 Basispunkte, zuletzt am 17. Oktober 2024 auf das aktuelle Niveau von 3,25 %. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten nach Ablauf des dritten Quartals 2024 ein Transaktionsvolumen i. H. v. rd. 4,5 Mrd. €, was einem minimalen Anstieg von ca. + 1 % gegenüber dem Vorjahr (Transaktionsvolumen Q3 2023: rd. 4,4 Mrd. €) entspricht. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt konnte zwar eine positive Tendenz beobachtet werden, wenn auch bei einem schwächer als erwarteten Aufschwung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigte sich der Markt jedoch insgesamt weiterhin verhalten. Das spiegelt auch das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 3,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2024 wider.

Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen. Nach Ablauf des dritten Quartals wird in dem Segment ein Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mrd. € verzeichnet. Damit ist das Einzelhandelssegment nach den Industrie- und Logistikimmobilien derzeit die zweitstärkste Nutzungsart. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich weiter im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um ca. 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um rd. 21 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (rd. - 27%). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 7 %.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen.

Die Zinssenkung der EZB war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

### **6.3 Regionaler Immobilienmarkt**

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Jahr 2023 eine negative Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2023 rd. 7.160, was einen Rückgang von 19 % darstellt. Hiervon entfallen ca. 3.500 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2023 lag bei ca. 40 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Wohnungseigentum hat einen Anteil von rd. 30 % an der Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge im Main-Kinzig-Kreis. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für Wohnungs-Teileigentum betrug im Jahr 2023 rd. 226 Mio. € davon entfielen rd. 168 Mio. € auf Eigentumswohnungen (Maintal: gesamt: rd. 32 Mio. €, davon rd. 27 Mio. € auf Eigentumswohnungen).

Es stehen zum Abrufdatum 13.01.2025 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

## 7. Wertermittlungsverfahren

### 7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

### 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Vergleichswert als wertbestimmend dar, da eine ausreichende Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Eigentumswohnungen vorliegt. Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

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

Die Bodenrichtwertzone, in welcher das Wertermittlungsobjekt belegen ist, weist als Charaktermerkmal des Richtwertgrundstücks eine Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> aus, welche stark von dem Wertermittlungsgrundstück (9.058 m<sup>2</sup>) abweicht. Dahingehend kann ebendieser Bodenrichtwert nicht herangezogen werden.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 370 €/m².

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	3.351.460 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	3.351.460 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>3.351.000 €</b>

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Seite 27 von 58

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse: 0%

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung knapp ein Jahr zurück. Bodenpreisindizes zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wurden seitens des Gutachterausschusses für den relevanten Zeitraum nicht abgeleitet. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird daher verzichtet.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %: 370,00 €/m²

#### **Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale**

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	9.058 m²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
<b>Gesamt</b>			<b>1,00</b>
<b>Angepasster Bodenwert rd. in €/m²</b>			<b>370</b>

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

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

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

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

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

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

Für das Richtwertgrundstück erfolgt keine Angabe hinsichtlich einer Grundstücksfläche. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich (Faktor 1,00).

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

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Eine Anpassung erfolgt nicht.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert mit 370 €/m<sup>2</sup> übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 24% und wird als angemessen erachtet.

## 9. Ertragswertermittlung

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

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

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

## 9.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 zurückgegriffen.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Immobilienmarktbericht Südhessen 2024) wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Datengrundlage:</b>	Kauffälle der Jahre 2022 bis 2023
<b>Jahresrohertrag:</b>	Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	Anlage 3, Nummer III ImmoWertV (Wohnnutzung)
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (abweichende Regelung zur ImmoWertV 2021)
<b>Modifizierte Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</b>	in Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV. Wohnimmobilien mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

## 9.2 Mietvertragliche Situation

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob die Wohnung vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation (Klingelschild) wird davon ausgegangen, dass das Objekt eigengenutzt und nicht vermietet ist.

## 9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2024 weist – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung – eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,84 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne: 5,94 – 10,46 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 300 €/m<sup>2</sup> und 500 €/m<sup>2</sup> aus.

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2024 weist für Wohnflächen in Maintal eine Mietspanne von 8,30 €/m<sup>2</sup> bis 10,25 €/m<sup>2</sup> aus.

Gemäß einfachem Mietspiegel für Maintal (gültig bis 31.05.2026) liegt der Durchschnittswert (ohne Zu-/Abschläge) für Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 1965 und 1980 und einer Wohnungsgröße zwischen 65 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> bei 8,48 €/m<sup>2</sup>.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung) konnten teilweise auch Miethöhen innerhalb des bewertungsgegenständlichen Mehrfamilienhauses ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 7,09 €/m<sup>2</sup> - 14,91 €/m<sup>2</sup>. Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten für 3-Zimmerwohnungen in Geschosswohnungsbauten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungstichtag zwischen ca. 7,75 €/m<sup>2</sup> und ca. 12,70 €/m<sup>2</sup> (Abrufdatum: 13.01.2025).

Gemäß ongeo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Mietspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und der Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung), in einem Umkreis von max. 3,5 km von rd. 11,07 €/m<sup>2</sup> bis 13,95 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt: 12,43 €/m<sup>2</sup>).

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 50 €/Stellplatz als marktüblich erachtet.

### 9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird modellkonform ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 420 €/Wohneinheit und 46 €/Stp. pro Jahr angenommen.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. mit 25 €/Stellplatz pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

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

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

### 9.3.3 Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

In der näheren Vergangenheit wurden auskunftsgemäß folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung Balkongeländer

- Erneuerung der Heizungsanlage (2024)
- Fassadenanstrich
- abschnittsweise Sanierung der Dächer (Haus Nr. 28) inkl. Leerrohrverlegung für eine zukünftige PV-Anlagemöglichkeit.

Da die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht besichtigt werden konnte, kann hinsichtlich des Modernisierungszustandes der Eigentumswohnung in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden.

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 2 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{58}{70} \times 100 \% = 82,9 \%$$

Bei einer Anzahl von 2 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 55 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (1,0767), b (2,2757) und c (1,3878) gem. Tabelle 3, eines Alters von 58 Jahren und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 12 Jahren.

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen sowie einer GND von 70 Jahren, ergibt sich eine (modifizierte) RND von ca. 17 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 20 Jahren als sachgerecht erachtet und der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

### **9.3.4 Liegenschaftszins**

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

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (ab 11 Wohneinheiten) in einem Bodenrichtwertbereich bis 399 €/m<sup>2</sup> (Ø 330 €/m<sup>2</sup>) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Standardabweichung +/- 0,9) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.550 €/m<sup>2</sup> und 3.240 €/m<sup>2</sup> (Ø 2.210 €/m<sup>2</sup>). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 19,5, die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,8 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 5,95 – 11,10 €/m<sup>2</sup> (Ø 8,85 €/m<sup>2</sup>). Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Mittel 21 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 27 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Aufgrund des vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - Hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhessen 2024 orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständig gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,0 % in Ansatz gebracht.

### **9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt kein gesonderter Ansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

## 9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	76,07	1	9,50 €	8.672 €
Außenstellplatz	1	1	50,00 €	600 €
<b>Jahresrohertrag (JRoE)</b>				<b>9.272 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420,00 €	420 €
Verwaltungskosten Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		46,00 €	46 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	1.050 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		25,00 €	25 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	173 €
Mietausfallwagnis Außenstellplatz	als Anteil vom JRoE:		2,00%	12 €
<b>Gesamt</b>			<b>(rd. 19%)</b>	<b>1.726 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>7.546 €</b>
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,00%	700 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>6.846 €</b>
Baujahr Real:	1966	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1974	RND:	20	
Gebäudealter Real:	58	LSZ:	2,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	50	RBF:	16,3514	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	6.846 €	x	16,3514	111.942 €
Zuzüglich Bodenwert:				35.000 €
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>rd. 147.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>0 €</b>
<b>Ertragswert</b>				<b>rd. 147.000 €</b>

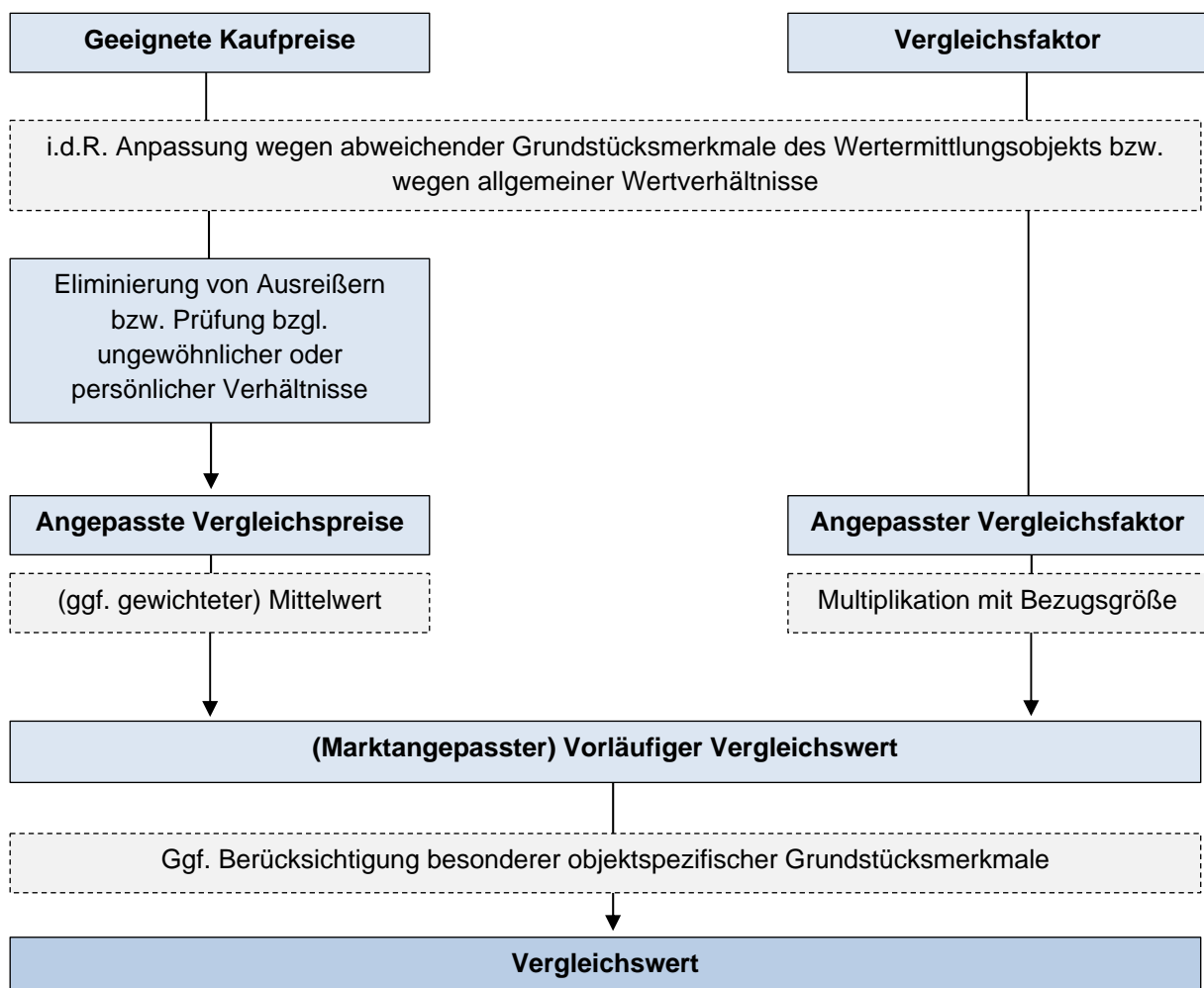
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m²:	1.932 €	k.A.
Ertragswert/m²:	1.932 €	k.A.
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:	6,31%	15,85
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	5,13%	19,48
Rohertrag/Ertragswert:	6,31%	15,85
Reinertrag/Ertragswert:	5,13%	19,48
Net Initial Yield:	4,94%	20,24

## 10. Vergleichswertverfahren

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

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

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



## 10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt acht Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten in der unmittelbaren Nähe des Wertermittlungsobjektes aus dem Zeitraum Q1 2021 bis Q4 2023 zur Verfügung gestellt. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

*Hinweis: Für drei der in der Kaufpreissammlung aufgeführten Vergleichsfälle (Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6) lagen keine Angaben zur Wohnfläche vor. Die Wohnflächen der betroffenen Wohneinheiten wurden auf Basis der in der Kaufpreissammlung ausgewiesenen Miteigentumsanteile sowie unter Heranziehung der Teilungserklärung und der vorliegenden bemaßten Grundrisse ermittelt. Die so ermittelten Wohnflächen wurden in die nachfolgende Vergleichswertermittlung einbezogen.*

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	Anonym	Q3 2023	1967	Geschossw. 30 WE	53,1 m <sup>2</sup>	-	146.000 €	2.751 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	Q1 2023	1967	Geschossw. 30 WE	73,0 m <sup>2</sup>	4	182.000 €	2.493 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	Q2 2021	1967	Geschossw. 30 WE	54,0 m <sup>2</sup>	5	143.900 €	2.665 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	Q4 2023	1967	Geschossw. 30 WE	56,4 m <sup>2</sup>	-	125.000 €	2.216 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	Q3 2022	1967	Geschossw. 30 WE	55,0 m <sup>2</sup>	5	149.900 €	2.725 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	Q2 2022	1967	Geschossw. 30 WE	54,3 m <sup>2</sup>	-	159.000 €	2.926 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	Q1 2021	1967	Geschossw. 30 WE	55,0 m <sup>2</sup>	4	105.000 €	1.909 €/m <sup>2</sup>
8	Anonym	Q3 2022	1967	Geschossw. 30 WE	73,0 m <sup>2</sup>	3	132.000 €	1.808 €/m <sup>2</sup>

## 10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine  
Wertverhältnisse:

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q1 2021 bis Q4 2023 und sind nicht mit den zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde ein durchschnittlicher Preisanstieg für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 350 bis 400 €/m<sup>2</sup> zwischen 2021 und 2022 i. H. v. rd. 5 % ausgewiesen.

Etwa seit Q2 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren.

Von 2022 auf 2023 wurde ein durchschnittlicher Preisabfall von rd. 19 % festgestellt.

Die Preisentwicklung aus dem Betrachtungszeitraum wird wie folgt wiedergegeben:



Abbildung 13: Entwicklung  $\varnothing$  ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) – Fortsetzung

Quelle: Immobilienmarkt des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024

Auf Basis o.g. Veröffentlichung sowie unter Würdigung der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt, wird für die herangezogenen Vergleichspreise eine Anpassung wie folgt vorgenommen:

2023 auf 2024: Faktor 0,95 → -5%  
 Ab Q2 2022 auf 2024: Faktor 0,75 → -25%  
 2021 auf 2024: Faktor 0,80 → -20%

Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.												
Lage:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der Lage ist gegeben.												
Größe der Wohnanlage:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der Größe der Wohnanlage ist gegeben.												
Geschosslage/Etage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der 5. Etage eines Geschosswohnungsbaus mit Aufzug. Da keine vollständigen Informationen zu den jeweiligen Etagen der Vergleichsobjekte vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.												
Wohnfläche:	<p>Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m<sup>2</sup> Wohnfläche.</p> <p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 55 m<sup>2</sup> bis ca. 73 m<sup>2</sup> und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (ca. 76 m<sup>2</sup>) vergleichbar dar.</p> <p>Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. In Anlehnung an eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1.553 werden folgende Umrechnungskoeffizienten angewendet:</p> <table> <tr> <td>55 m<sup>2</sup> = 1,03</td><td>→ Faktor: 0,99/1,03 = 0,96 → - 4 %</td></tr> <tr> <td>60 m<sup>2</sup> = 1,02</td><td>→ Faktor: 0,99/1,02 = 0,97 → - 3 %</td></tr> <tr> <td>65 m<sup>2</sup> = 1,01</td><td>→ Faktor: 0,99/1,01 = 0,98 → - 2 %</td></tr> <tr> <td>70 m<sup>2</sup> = 1,00</td><td>→ Faktor: 0,99/1,00 = 0,99 → - 1 %</td></tr> <tr> <td>75 m<sup>2</sup> = 0,99</td><td>→ Faktor: 0,99/0,99 = 1,00 → ± 0 %</td></tr> <tr> <td>80 m<sup>2</sup> = 0,98</td><td>→ Faktor: 0,99/0,98 = 0,01 → + 1 %</td></tr> </table>	55 m <sup>2</sup> = 1,03	→ Faktor: 0,99/1,03 = 0,96 → - 4 %	60 m <sup>2</sup> = 1,02	→ Faktor: 0,99/1,02 = 0,97 → - 3 %	65 m <sup>2</sup> = 1,01	→ Faktor: 0,99/1,01 = 0,98 → - 2 %	70 m <sup>2</sup> = 1,00	→ Faktor: 0,99/1,00 = 0,99 → - 1 %	75 m <sup>2</sup> = 0,99	→ Faktor: 0,99/0,99 = 1,00 → ± 0 %	80 m <sup>2</sup> = 0,98	→ Faktor: 0,99/0,98 = 0,01 → + 1 %
55 m <sup>2</sup> = 1,03	→ Faktor: 0,99/1,03 = 0,96 → - 4 %												
60 m <sup>2</sup> = 1,02	→ Faktor: 0,99/1,02 = 0,97 → - 3 %												
65 m <sup>2</sup> = 1,01	→ Faktor: 0,99/1,01 = 0,98 → - 2 %												
70 m <sup>2</sup> = 1,00	→ Faktor: 0,99/1,00 = 0,99 → - 1 %												
75 m <sup>2</sup> = 0,99	→ Faktor: 0,99/0,99 = 1,00 → ± 0 %												
80 m <sup>2</sup> = 0,98	→ Faktor: 0,99/0,98 = 0,01 → + 1 %												
Balkon / Terrasse:	Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.												
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereinigt. Zur sachgerechten Wertermittlung erfolgt daher eine Anpassung in Höhe von 5.000 €/Stp. Dieser Betrag wird ins Verhältnis mit der jeweiligen Wohnungsgröße der Vergleichswohnung gesetzt und entsprechend wertsteigernd berücksichtigt.												

## 10.3 Vergleichswertberechnung

### 10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

#### Lageparameter

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

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

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

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

#### Streuungsparameter

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

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

#### Zentrales Schwankungsintervall

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

#### Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.068 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 2.135 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 401 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,19. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich bis problematisch“ zu bewerten.

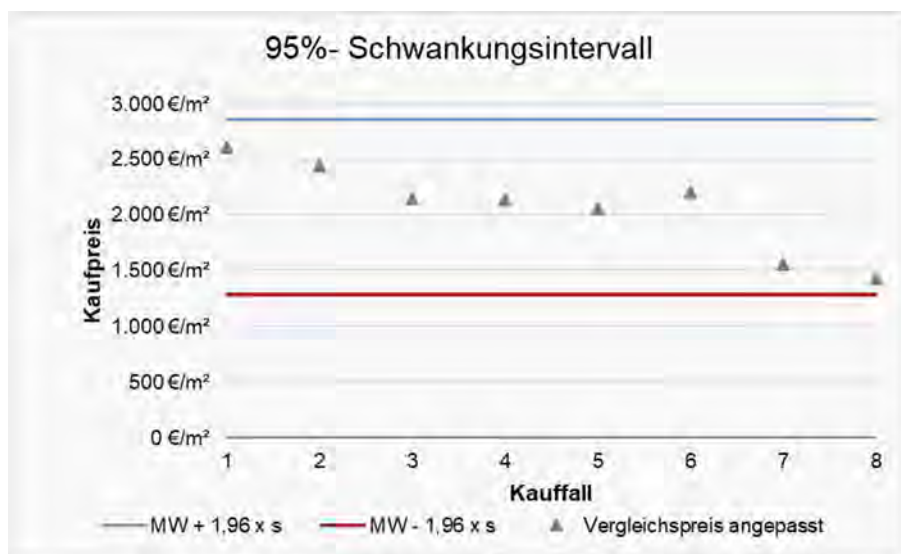
#### Variationskoeffizient

$0,00 < V \leq 0,05$   
 $0,05 < V \leq 0,10$   
 $0,10 < V \leq 0,15$   
 $0,15 < V \leq 0,20$   
 $0,20 < V \leq 0,30$   
 $0,30 < V$

#### Datenqualität

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

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



Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.068 €/m² Wohnfläche.

### 10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung Stellplatz	Anpassung Wohnfläche	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q3 2023	1967	Geschossw. 30 WE	53,1 m²	-	146.000 €	2.751 €/m²	-5%	2.614 €/m²	94 €/m²	-4%	2.603 €/m²
2	Anonym	Q1 2023	1967	Geschossw. 30 WE	73,0 m²	4	182.000 €	2.493 €/m²	-5%	2.368 €/m²	68 €/m²	0%	2.437 €/m²
3	Anonym	Q2 2021	1967	Geschossw. 30 WE	54,0 m²	5	143.900 €	2.665 €/m²	-20%	2.132 €/m²	93 €/m²	-4%	2.139 €/m²
4	Anonym	Q4 2023	1967	Geschossw. 30 WE	56,4 m²	-	125.000 €	2.216 €/m²	-5%	2.106 €/m²	89 €/m²	-3%	2.131 €/m²
5	Anonym	Q3 2022	1967	Geschossw. 30 WE	55,0 m²	5	149.900 €	2.725 €/m²	-25%	2.044 €/m²	91 €/m²	-4%	2.053 €/m²
6	Anonym	Q2 2022	1967	Geschossw. 30 WE	54,3 m²	-	159.000 €	2.926 €/m²	-25%	2.194 €/m²	92 €/m²	-4%	2.198 €/m²
7	Anonym	Q1 2021	1967	Geschossw. 30 WE	55,0 m²	4	105.000 €	1.909 €/m²	-20%	1.527 €/m²	91 €/m²	-4%	1.557 €/m²
8	Anonym	Q3 2022	1967	Geschossw. 30 WE	73,0 m²	3	132.000 €	1.808 €/m²	-25%	1.356 €/m²	68 €/m²	0%	1.425 €/m²
									Anzahl:				8
									Minimum:				1.425 €/m²
									Maximum:				2.603 €/m²
									<b>Mittelwert:</b>				<b>2.068 €/m²</b>
									Median:				2.135 €/m²
									Standardabweichung:				401 €/m²
									Variationskoeffizient:				0,19
									MW + 1,96 x s:				2.853 €/m²
									MW - 1,96 x s:				1.283 €/m²
									Schwankungsintervall:				95%
									Anzahl:				8
									Minimum:				1.425 €/m²
									Maximum:				2.603 €/m²
									<b>Mittelwert:</b>				<b>2.068 €/m²</b>
									Median:				2.135 €/m²
									Standardabweichung:				401 €/m²
									Variationskoeffizient:				0,19

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

#### **Vergleichswertermittlung**

Mittelwert: 2.068 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 76 m<sup>2</sup>

<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	2.068 €/m <sup>2</sup>	x	76 m <sup>2</sup>	=	<b>rd. 157.000 €</b>
------------------------------------	------------------------	---	-------------------	---	----------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** 0 €

<b>Vergleichswert:</b>	<b>rd. 157.000 €</b>
------------------------	----------------------

## 11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu rd. 157.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei rd. 147.000 € und somit insgesamt ca. 6 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu m<sup>2</sup>-Preisen gehandelt wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Maintal (Baujahr > 1950) in einer Bodenrichtwertspanne zwischen 350 – 400 €/m<sup>2</sup> mit rd. 2.818 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Maintal von ca. 3.543 €/m<sup>2</sup> WF (Spanne: 2.827 €/m<sup>2</sup> WF - 5.498 €/m<sup>2</sup> WF) (Q4 2022) bis ca. 3.238 €/m<sup>2</sup> WF (Spanne: 2.827 €/m<sup>2</sup> WF – 5.498 €/m<sup>2</sup> WF) (Q4 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden Eigentumswohnungen in (teilweise) vergleichbaren Häusern mit Wohnflächen zwischen 52 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Baujahren zwischen 1961 - 1990 im Bereich zwischen ca. 2.035 €/m<sup>2</sup> und ca. 3.400 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Es gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und unter Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung), in einem Umkreis von max. 3,5 km von rd. 2.080 €/m<sup>2</sup> bis 2.984 €/m<sup>2</sup>.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert (rd. 2.070 €/m<sup>2</sup>) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

## 12. Verkehrswert

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

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

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % beträgt der ermittelte Verkehrswert:

**141.000 €**

(in Worten: Euro einhunderteinundvierzigtausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.



Aschaffenburg, den 31.01.2025

Maximilian Zoller, MRICS

## 13. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße

Zimmerseestraße (Blick Richtung  
Südosten)



Blick in die anliegende Straße

Zimmerseestraße (Blick Richtung  
Nordwesten)



Ansicht von der Straße



Rückansicht Gebäude (Haus Nr. 36)



Hauseingang (Haus Nr. 36)  
(überdacht)



Hauseingangstüre (Haus Nr. 36)  
(Leichtmetall mit Strukturglas)

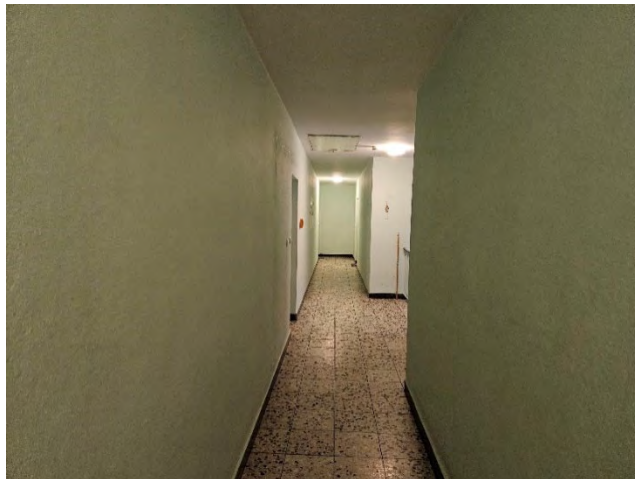


Treppenhaus (Haus Nr. 36) -  
exemplarisch

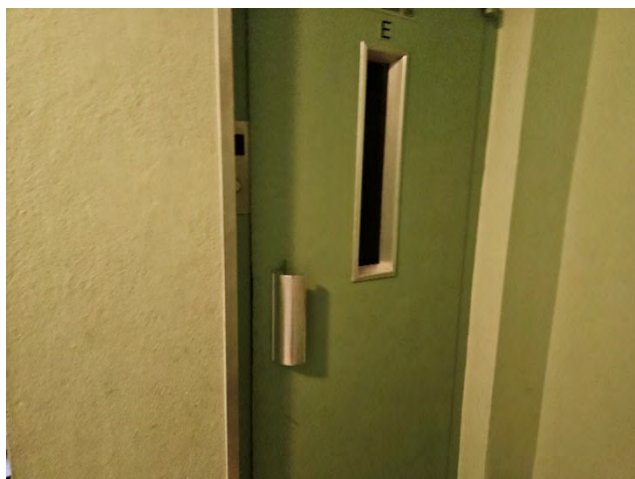
(Steintreppen (Terrazzo),  
Metallgeländer)



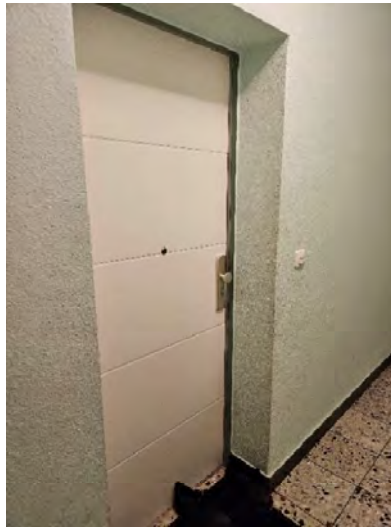
Treppenhausflur - exemplarisch



Aufzug



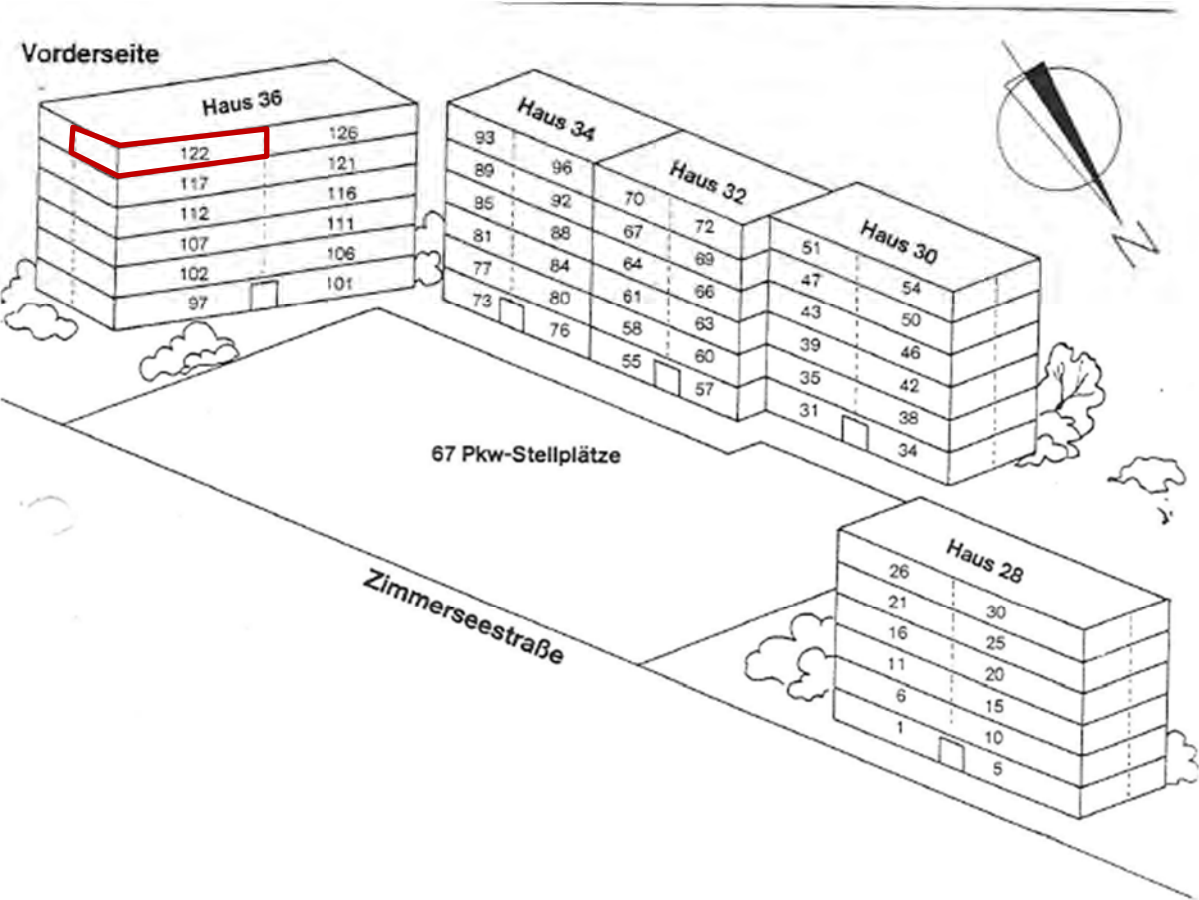
Wohnungseingangstüre der  
bewertungsrelevanten  
Eigentumswohnung



Außenstellplätze  
(Sondernutzungsrecht an Stellplatz  
Nr 18)



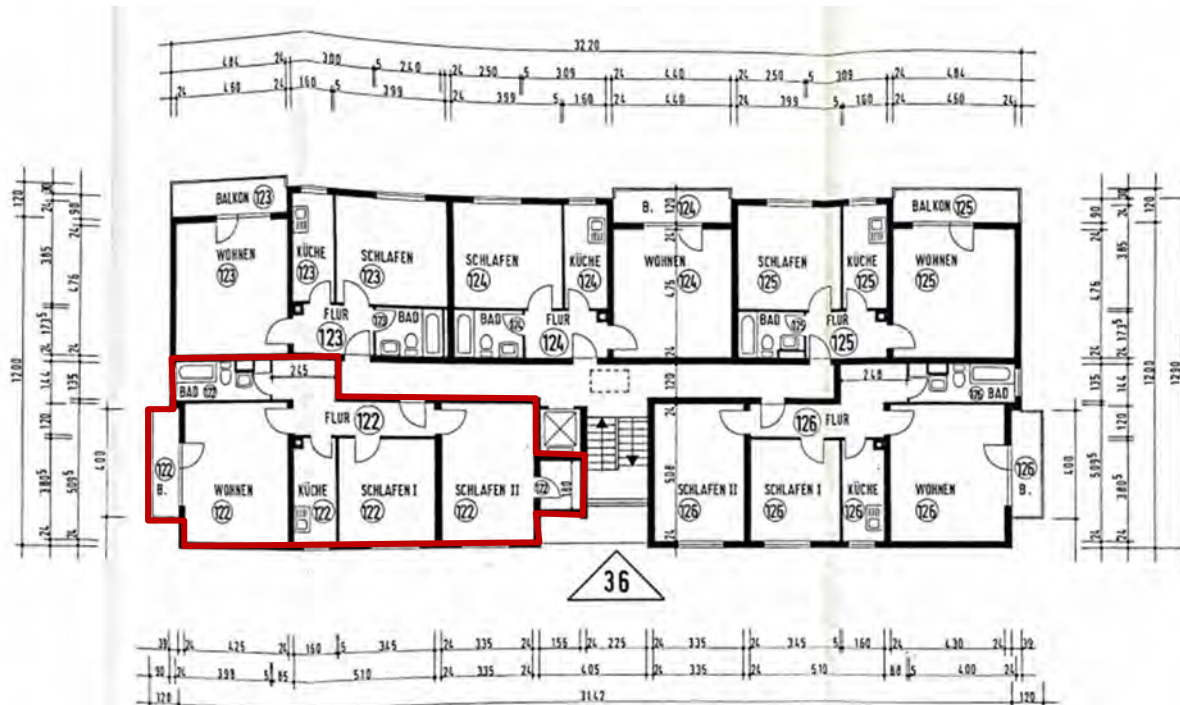
Anlage 2: **Lageplan**



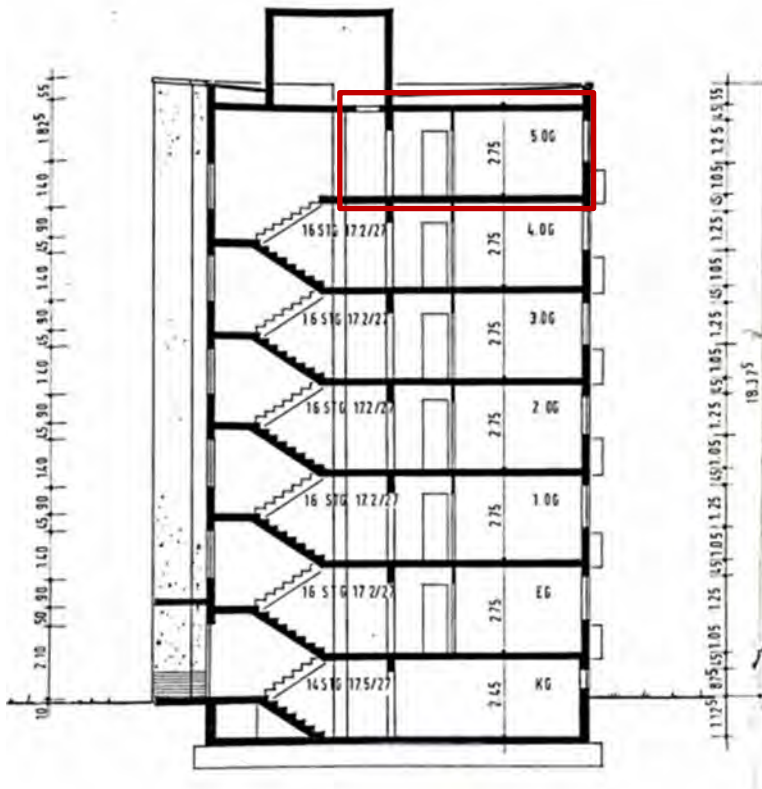
Anlage 3: **Grundrisse und Ansichten (Haus Nr. 36)**



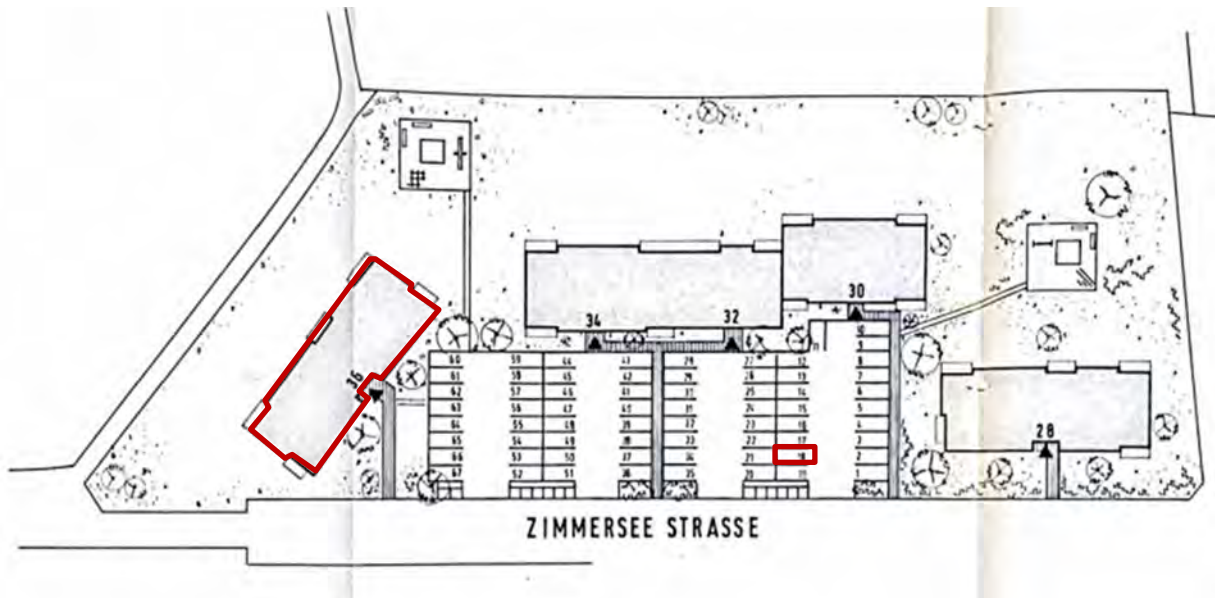
Grundriss Kellergeschoss in dem Mehrfamilienhaus Hausnummer 36



Grundriss 5. OG in dem Mehrfamilienhaus Hausnummer 36, Markierung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung



Schnittansicht (Haus Nr. 36)



Mehrfamilienhäuser - Hausnummern 28-36 (Die wertrelevante Eigentumswohnung befindet sich in dem Mehrfamilienhaus Hausnummer 36.)

Anlage 4: **Auszug aus der Teilungserklärung**

lfd. Nr.	Miteigentumsanteil	verbunden mit dem Sondereigentum an:	Nr.	samt Keller- raum Nr.	verbunden mit dem Sondernutzungsrech an dem im Freien e gelegenen KFZ-Abstel Nr.
	<u>zu Zimmerseestr. 34</u>				
93	7,557 Tausendstel	der Wohnung	93	93	30
94	7,252 Tausendstel	der Wohnung	94	94	—
95	7,244 Tausendstel	der Wohnung	95	95	—
96	7,557 Tausendstel	der Wohnung	96	96	15
	<u>Zimmerseestr. 36</u>				
97	10,312 Tausendstel	der Wohnung	97	97	5
98	7,381 Tausendstel	der Wohnung	98	98	—
99	7,263 Tausendstel	der Wohnung	99	99	—
100	7,422 Tausendstel	der Wohnung	100	100	7
101	9,983 Tausendstel	der Wohnung	101	101	21
102	10,312 Tausendstel	der Wohnung	102	102	35
103	7,381 Tausendstel	der Wohnung	103	103	—
104	7,263 Tausendstel	der Wohnung	104	104	—
105	7,422 Tausendstel	der Wohnung	105	105	52
106	9,983 Tausendstel	der Wohnung	106	106	51
107	10,312 Tausendstel	der Wohnung	107	107	49
108	7,381 Tausendstel	der Wohnung	108	108	—
109	7,263 Tausendstel	der Wohnung	109	109	—
110	7,422 Tausendstel	der Wohnung	110	110	50
111	9,983 Tausendstel	der Wohnung	111	111	25
112	10,312 Tausendstel	der Wohnung	112	112	42
113	7,381 Tausendstel	der Wohnung	113	113	48
114	7,263 Tausendstel	der Wohnung	114	114	—
115	7,422 Tausendstel	der Wohnung	115	115	—
116	9,983 Tausendstel	der Wohnung	116	116	66
117	10,312 Tausendstel	der Wohnung	117	117	32
118	7,381 Tausendstel	der Wohnung	118	118	—
119	7,263 Tausendstel	der Wohnung	119	119	—
120	7,422 Tausendstel	der Wohnung	120	120	—
121	9,983 Tausendstel	der Wohnung	121	121	45
122	10,312 Tausendstel	der Wohnung	122	122	18
123	7,381 Tausendstel	der Wohnung	123	123	36
124	7,263 Tausendstel	der Wohnung	124	124	55
125	7,422 Tausendstel	der Wohnung	125	125	53
126	9,983 Tausendstel	der Wohnung	126	126	67

Aufstellung Wohnungen mit Sondereigentum (Nr.) und Sondernutzungsrecht (Auszug),

Markierung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung (Nr. 122) mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 18.

Anlage 5: **Wohnflächenermittlung**

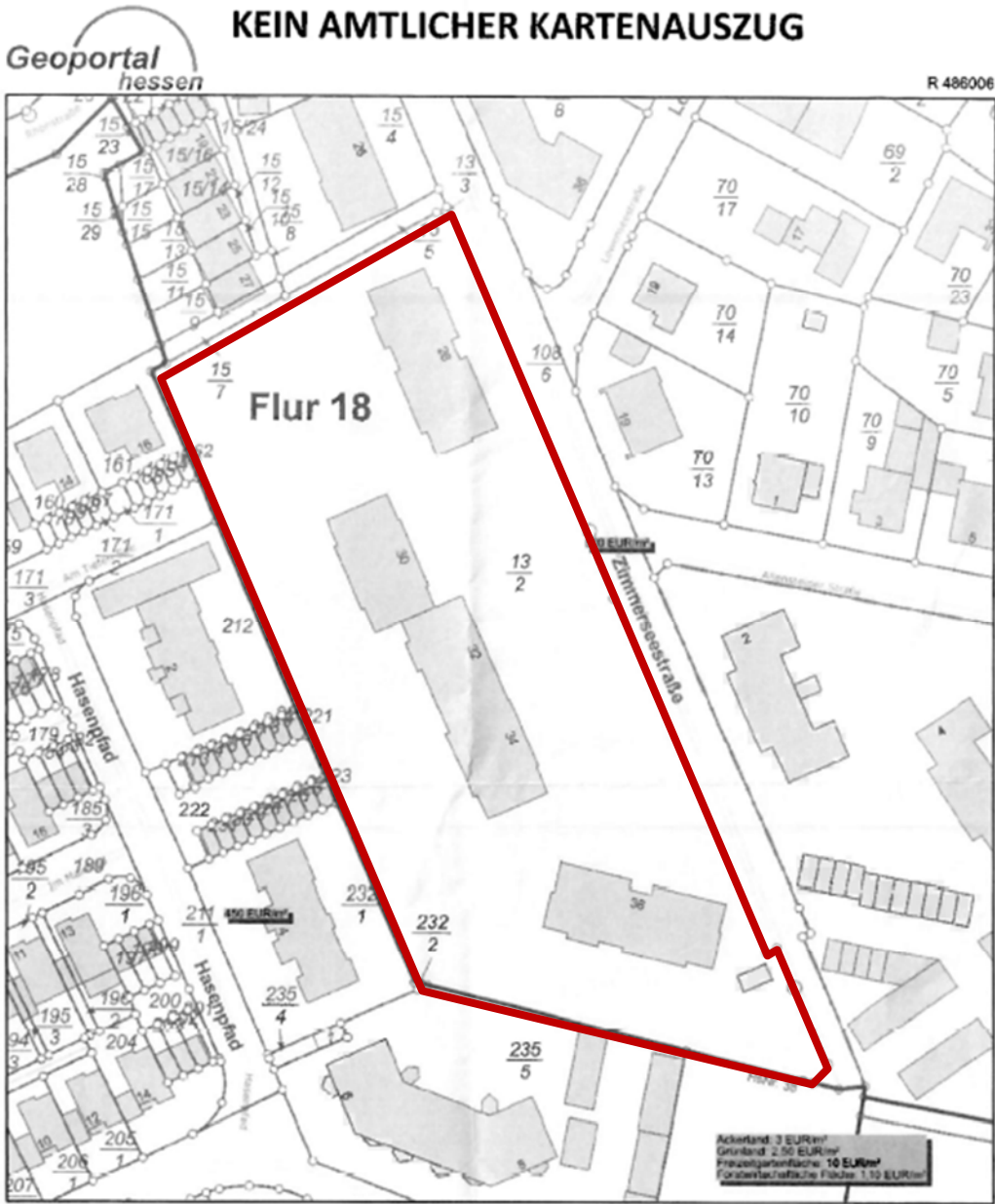
	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m²]	WoFl [m²]
Wohnzimmer	i.M. 4,25 m	i.M. 5,09 m	1,00	21,63 m²	21,63 m²
Küche	i.M. 1,60 m	i.M. 3,80 m	1,00	6,08 m²	6,08 m²
Schlafzimmer 1	i.M. 3,45 m	i.M. 3,80 m	1,00	13,11 m²	13,11 m²
Schlafzimmer 2	i.M. 3,35 m	i.M. 5,09 m	1,00	17,05 m²	17,05 m²
Abstellkammer	i.M. 1,56 m	i.M. 1,80 m	1,00	2,81 m²	2,81 m²
Flur	i.M. 5,10 m	i.M. 1,20 m	1,00	6,12 m²	9,65 m²
	i.M. 2,45 m	i.M. 1,44 m	1,00	3,53 m²	
Badezimmer	i.M. 4,22 m	i.M. 1,35 m	1,00	5,70 m²	5,70 m²
Balkon	i.M. 1,20 m	i.M. 4,00 m	0,50	2,40 m²	2,40 m²

Σ: 78,43 m²

abzgl. 3% Putz 2,35 m²

**Wohn/Nutzungsfläche abzgl. 3% Putz 76,07 m²**

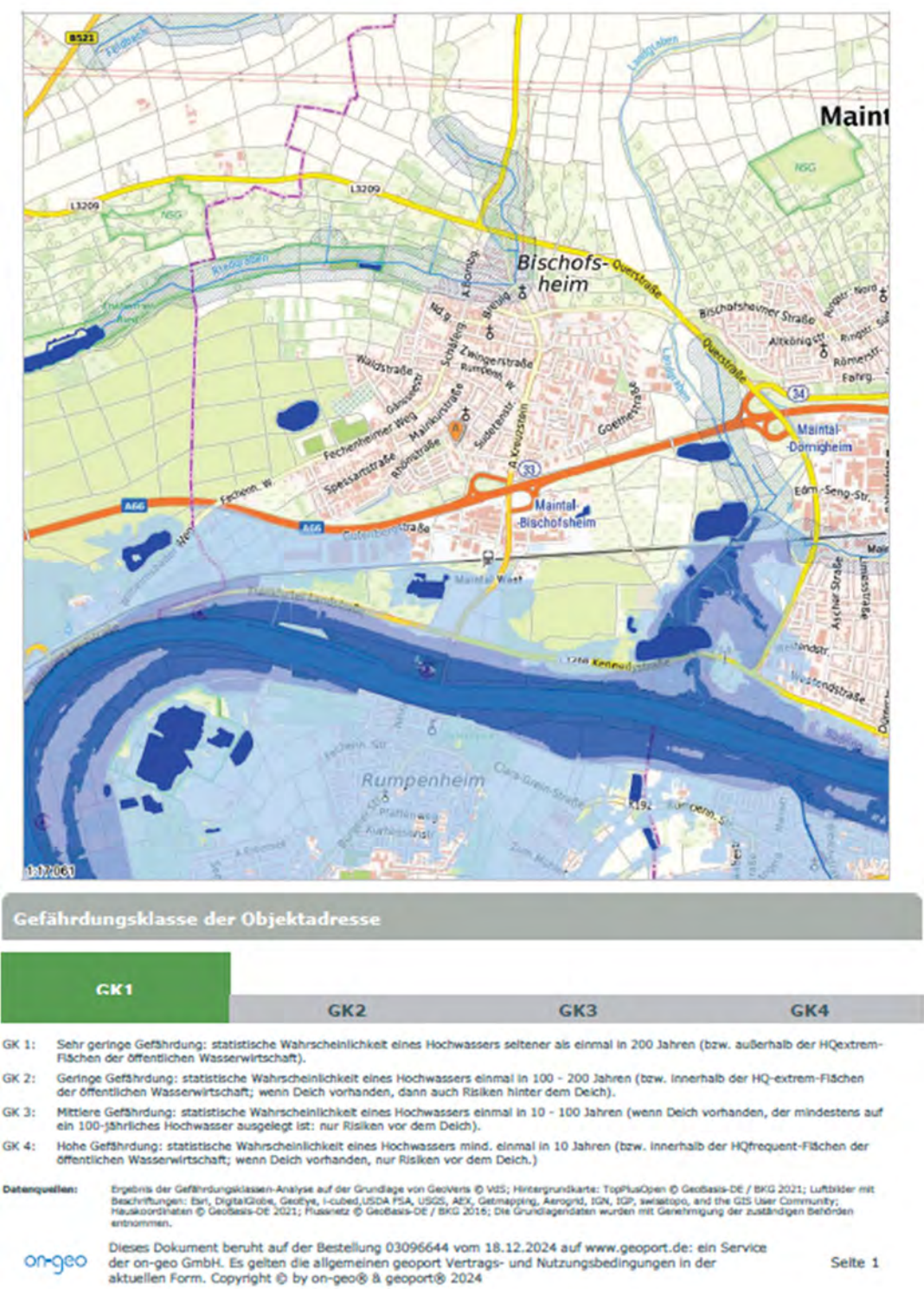
## Flurkarte



**Datum:** 11.4.2024      **Maßstab:** 1 : 1000  
**Notiz:**

[www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Anlage 7: **Hochwasser-/Starkregengefährdung**





Gefährungsklasse der Objektadresse



**Starkregengefährdung:**  
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

**Datenquelle**  
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)

Anlage 8: **Nebenfragen**

**Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Dem Gutachter sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Mieter bekannt. Es liegen keine entsprechenden Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Das Bewertungsobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Verwaltung des Bewertungsobjektes obliegt der WEG-Verwaltung Otto-Hausverwaltungs-GmbH, Gutenbergallee 27, 63538 Großkrotzenburg.

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

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

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

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 19.05.2029 liegt vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.12.2024 des Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) bestehen, das Grundstück betreffend, zwei Eintragungen mit dem Status „Altstandort-Anfangsverdacht nicht bestätigt“ in der Altflächendatei Hessen (siehe Abschnitt 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit - Altlasten).