

# Ronny Kazyska



## Exposé für das Amtsgericht Hanau

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung  
Sondereigentum Nr. 1  
Erdgeschoss  
Garage Nr. 1  
PKW-Stellplatz Nr. 1  
Kellerräume Nr. 1



Anschrift: Am Windecker Weg 8  
D-63477 Maintal

Qualitätsstichtag: 21. November 2024

Wertermittlungsstichtag: 21. November 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 21.11.2024

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Exposé Stichtag: 21.11.2024
Vergleichswert	353.000 €
Ertragswert	362.000 €

---

**Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 BauGB** **353.000 €**

---

Frankfurt am Main, den 12.12.2024



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

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

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

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

Meseturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

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



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

## Übersicht

### Eigentumswohnung

Baujahr ca.	1974
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1990
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	36

Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	639 m <sup>2</sup>
637 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	407 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca.	124,66 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	394.000 €
Sonderwerte	-55.000 €
Marktanpassung	0 €
Garage pauschal	13.500 €
PKW-Stellplatz pauschal	8.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	353.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.832 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.161 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	15.859 €
Verwaltungskosten p.a.	512 € 3,23 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.928 € 12,16 %
Mietausfallwagnis p.a.	317 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.757 € 17,38 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	22,12 €/m <sup>2</sup>
Reinertrag p.a.	13.102 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	26,54
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	425.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-63.500 €
Ertragswert rd.	362.000 €
Ertragswert/Wohnfläche	2.904 €/m <sup>2</sup>

### Verkehrswert

**353.000 €**

### Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Ertragswert	98%
Verkehrswert/Wohnfläche	2.832 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	40,79 %

### Zubehör

Einbauküche pauschal	0 €
----------------------	-----

## **Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus einem Zweifamilienhaus mit einem Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie einer anschließenden Garage. Der Baukörper liegt zentral auf dem Bewertungsgrundstück. Das Baujahr der baulichen Anlagen beläuft sich auf ca. 1974.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 2 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 3 Kellerräumen (Sondereigentum), 1 Hobbyraum (Sondereigentum), 1 Hauswirtschaftsraum (Sondereigentum), 1 Waschküche (Gemeinschaftseigentum), 2 Toiletten (Sondereigentum), 1 Garage (Sondernutzungsrecht) und 2 PKW-Stellplätzen innerhalb der Garageneinfahrt (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Die beiden Wohneinheiten verteilen sich auf das Erd- und Dachgeschoss mit jeweils einer Wohnung pro Geschoss. Im Untergeschoss bestehen an den Räumlichkeiten gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan der Teilungserklärung mit Ausnahme der Waschküche und dem Flur Sondereigentume. Die vertikale Erschließung erfolgt fußläufig über das Treppenhaus.

Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses. Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 1) ist von der Ostseite über ein Treppenhaus zugänglich. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Gäste-WC. Der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss sind Sondernutzungsrechte an der Terrasse inklusive einer unbebauten Grundstücksfläche sowie der Garage und einem PKW-Stellplatz innerhalb der Garageneinfahrt zugeordnet. Zum Bewertungsobjekt gehören neben den Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoss zwei Abstellräume, ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum und eine Toilette, die sich jeweils im Untergeschoss befinden. Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt von einer Miteigentümerin samt Kindern bewohnt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Wohnflächenberechnung bzw. des Grundrisses insgesamt ca. 124,66 m<sup>2</sup>.

Die Fläche der Terrasse wurde auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne zu 25 % in die Wohnfläche miteinbezogen.

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

## **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Gemäß den Angaben der Miteigentümerin beim Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in der Vergangenheit über eine Nachtspeicherheizung beheizt, die entfernt wurde. Seitdem wurde keine neue Heizungsanlage eingebaut. Ein potentieller Käufer würde deshalb im freihändigen Verkauf der Immobilie sein Gebot um die Anschaffungskosten einer neuen Heizungsanlage reduzieren. Dadurch wird ein negativer Sonderwert wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

## Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Sondereigentums vollständig besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt zeigte sich angesichts des Baujahres von ca. 1974 am Wertermittlungsstichtag teilweise in einem instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigen Gesamtzustand. Die Räumlichkeiten waren in einem bewohnten Zustand. Laut mündlicher Auskunft der Miteigentümerin bei der Besichtigung wurde das Bewertungsobjekt im Jahr 2022 mit der Absicht zur Durchführung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen käuflich erworben. Die Wohnräumlichkeiten wiesen dadurch einen neuen Granitboden auf. Die Küche wurde per Wanddurchbruch zum Wohnbereich geöffnet. Der Zugang von der Diele in das Kinderzimmer wurde geschlossen. Die Begehbarkeit des Kinderzimmers erfolgt über das Elternschlafzimmer. Die Wand- und Bodenfliesen wurden im Bad erneuert. Die Nachtspeicherheizung wurde entfernt.

Die Modernisierung des Badezimmers war bei der Ortsbegehung nicht vollständig abgeschlossen. Es fehlten die Toilette, das Waschbecken, die Armaturen und die Beleuchtung. Der Durchlauferhitzer war beschädigt.

Das Bewertungsobjekt verfügte am Wertermittlungsstichtag über keine Heizungsanlage. Nach Entfernung der früheren Nachtspeicherheizung wurde von den gegenwärtigen Eigentümern keine neue Heizungsanlage angeschafft. Am Wertermittlungsstichtag wurden die Wohnräumlichkeiten über mobile Elektroradiatoren beheizt. Ein Gasanschluss ist im Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Das Bauwerk ließ am Gemeinschaftseigentum weiteren Modernisierungsbedarf erkennen. Die Fenster, das Dach und die Loggiaabrüstung des Zweifamilienhauses entsprechen noch dem Baujahr.

Ein potentieller Käufer würde angesichts der absehbar anstehenden Modernisierungskosten sein Gebot in einem freihändigen Verkauf verringern.

Vor dem Hintergrund, dass die WEG keine Instandhaltungsrücklage gebildet hat, müssten zur Durchführung der notwendigen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum Sonderumlagen erhoben werden.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden deshalb die Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negativer Sonderwert ausgewiesen:

Modernisierungen Sonder- und Gemeinschaftseigentum	-63.500,00 €
	<hr/> -63.500,00 €

Die Modernisierung der Toilette im Untergeschoss war bei der Ortsbegehung nicht vollständig abgeschlossen. Es fehlten die Toilette, das Waschbecken und die Armaturen. Die Wände wurden neu gefliest. Da der Raum auch als Abstellraum dienen kann, werden die fehlenden Restarbeiten nicht wertmindernd berücksichtigt.

An dem Bauwerk ließen sich augenscheinlich an der Fassade vereinzelt Risse erkennen.

Das Mauerwerk entlang der Kelleraußentreppe zum Garten im Untergeschoss wies teilweise Abplatzungen und Verfärbungen auf, die womöglich im Zusammenhang von Feuchtigkeit stehen.

In den besichtigten Räumlichkeiten des Untergeschosses ließen sich an einer Wand teilweise Ausblühungen erkennen, die ebenfalls womöglich im Zusammenhang von Feuchtigkeit stehen.

Innerhalb der Garage waren an den Wänden weitere Abplatzungen ersichtlich, die womöglich auch auf Feuchtigkeit zurückzuführen sind.

Bei den Rissen, Abplatzungen, Ausblühungen und Verfärbungen wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie altersbedingt und nicht schwerwiegend sind. Die Berücksichtigung erfolgt im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Negative Sonderwerte werden für diese aufgeführten Mängel nicht ausgewiesen.

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

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

### **WEG Am Windecker Weg 8, Maintal**

Für das Bewertungsobjekt existiert keine WEG-Verwaltung. Die Eigentümer der Erd- und Dachgeschosswohnung sind am Wertermittlungsstichtag identisch. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan oder dem Hausgeld gemacht werden. Den mündlichen Angaben der Miteigentümerin beim Ortstermin nach wurde für das Bewertungsobjekt keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1974 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 124,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 2 Wohneinheiten. Zum Sondereigentum gehören neben den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 1 im Erdgeschoss auch zwei Abstellräume, ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum und eine Toilette, die sich jeweils im Untergeschoss befinden. Es bestehen Sondernutzungsrechte an der Terrasse inklusive einer un bebauten Grundstücksfläche sowie der Garage und einem PKW-Stellplatz innerhalb der Garageneinfahrt.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung wird innerhalb von der Stadt Maintal als unterdurchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Maintal zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Stadt Maintal auf 487 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Kinzig-Kreises wird der Standort als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 54 bis 528 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 124,66 m<sup>2</sup> mit rd. 2.832 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Maintal durchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im Bestand in Maintal einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.808 €/m<sup>2</sup> bzw. in der Bodenrichtwertklasse von 350 bis 400 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.818 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

**Fotos**

