

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Hanau

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
Sondereigentum Nr. 2
Dachgeschoss
PKW-Stellplatz Nr. 2
Kellerraum Nr. 2



Anschrift: Am Windecker Weg 8
D-63477 Maintal

Qualitätsstichtag: 5. Dezember 2024

Wertermittlungsstichtag: 5. Dezember 2024

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 05.12.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 05.12.2024

Vergleichswert 249.000 €

Ertragswert 253.000 €

Verkehrswert (Marktwert) 249.000 €
i.S.d. § 194 BauGB

Frankfurt am Main, den 12.12.2024



Zertifizierter Immobilien-gutachter HypoZert Real Estate Valuer, Expert F

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

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

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

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

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



Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 86/24 vom 29.10.2024
- Grundbuchauszug Blatt 3799 vom 29.10.2024 des Grundbuchs von Wachenbuchen / Amtsgericht Hanau (Teileigentumsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 26.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.08.2024

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

- Berechnung der Wohnfläche vom 07.07.2006 (Planungsgesellschaft Horst & Partner)
- Grundriss über Sondereigentum Nr. 2 vom 07.07.2006 (Planungsgesellschaft Horst & Partner)
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 31.026.74 über einen Wohnhausneubau mit Garage und Ölheizungsanlage von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 29.07.1974
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 02814-2006-29 über eine Nutzungsänderung von einem Einfamilienwohnhaus zu einem Zweifamilienwohnhaus von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 01.09.2006
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 206/2006 verhandelt am 05.05.2006
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 408/2006 verhandelt am 15.09.2006
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 471/2006 verhandelt am 31.10.2006
- Baubeschreibung zum Stand 12.02.1974
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.11.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises vom 25.11.2024

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung

Stichtag: 05.12.2024

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

Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	639 m ²
363 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	232 m ²

Wohnfläche ca.	94,73 m ²
----------------	----------------------

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	275.000 €
Sonderwerte	-26.300 €
Marktanpassung	0 €
PKW-Stellplatz pauschal	8.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	249.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.629 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.903 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	8.235 €	
Verwaltungskosten p.a.	466 €	5,66 %
Instandhaltungskosten p.a.	1.411 €	17,13 %
Mietausfallwagnis p.a.	165 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.042 €	24,80 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	21,56 €/m ²	
Reinertrag p.a.	6.193 €	
Liegenschaftszinssatz	0,25 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	34,39	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	288.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-34.800 €	
Ertragswert rd.	253.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche	2.671 €/m ²	

Verkehrswert

249.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Ertragswert	98%
Verkehrswert/Wohnfläche	2.629 €/m ²
Bodenwertanteil	32,93 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 29.10.2024 mit dem Aktenzeichen 42 K 86/24 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über eine Eigentumswohnung mit 1 Stellplatz in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 05.12.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 05.12.2024 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 05.12.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 05.12.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 05.12.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:



- Ronny Kazyska

Mieter
Mieterin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 29.10.2024 (letzte Änderung vom 26.01.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Wachenbuchen
Blatt: 3799
Teileigentumsgrundbuch

363 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wachenbuchen	7	21/4	Gebäude- und Freifläche, Am Windecker Weg 8	639 m ²
Grundstücksgröße gesamt					639 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. SN 2 und grün umrandet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3798 bis 3799).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 05.05.2006 (UR-Nr. 206/2006 Notar Michael Mogk, Altenstadt) und vom 31.10.2006 (UR-Nr. 471/2006 Notar Michael Mogk, Altenstadt) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 2630 hierher übertragen und eingetragen am 02.11.2006.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 3.2:



-zu je 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter den laufenden Nummer 1 folgende Belastung eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Beurteilung

Die Eintragung in Abteilung II hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 26.09.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 29.10.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nach Einsichtnahme in die Denkmalpflege des Landes Hessen nicht dem Denkmalschutz.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Der Webseite der Stadt Maintal (<https://www.maintal.de/seite/369799/bebauungsplan.html>) zufolge befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Das Bewertungsobjekt fügt sich in die Umgebung ein. Die materielle und rechtliche Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung werden vorausgesetzt.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Bauscheinnummer 31.026.74 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 29.07.1974 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet einen Wohnhausneubau mit Garage und Ölheizungsanlage.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 02814-2006-29 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 01.09.2006 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 erteilt. Sie gestattet eine Nutzungsänderung: Einfamilienwohnhaus zum Zweifamilienwohnhaus.

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

2.6 Entwicklungszustand

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

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 15.11.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Maintal mit ca. 39.698 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 5 km östlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 40 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Maintal grenzt im Norden an die Gemeinden Niederdorfelden und Schöneck, im Osten an Hanau, im Süden – jeweils durch den Main getrennt – an Mühlheim am Main (Landkreis Offenbach) und die Stadt Offenbach (Offenbach-Rumpenheim) sowie im Westen an die Frankfurter Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 101,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 28.274 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,5 % im Oktober 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Maintal ist vorwiegend klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Unternehmen aus der Privatwirtschaft sind in Maintal u.a. die NORMA Group SE (Verbindungstechnik), Lubricant Consult GmbH (Spezialschmierstoffe), Braun & Sohn Druckerei GmbH und die Hongfa Europe GmbH (Elektrotechnik).

Maintal verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse an die A 66. Die Stadt ist mit der L 3268, die südlich durch das Gemeindegebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L 3268 verbindet Maintal mit Frankfurt und Hanau. Die L 3205 führt im Norden nach Niederdorfelden. Die beiden nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen an der A 66 'Maintal-Bischofsheim' und 'Maintal-Dörnigheim' liegen vom Stadtzentrum ca. 2,5 bzw. 1,5 km entfernt.

Maintal ist mit den zwei Haltepunkten 'Maintal-West' und 'Maintal-Ost' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Hanau und Aschaffenburg.

Mehrere Buslinien verbinden die Stadtteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Maintal im Zeitraum von 2023 bis 2035 +1,4 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Regierungsbezirk Darmstadt +1,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	5 km	0:08 h
Offenbach am Main	13 km	0:20 h
Darmstadt	40 km	0:38 h
Wiesbaden	53 km	0:42 h
Mainz	55 km	0:45 h
Mannheim	100 km	1:10 h
Würzburg	120 km	1:10 h
Kassel	200 km	2:10 h
München	400 km	4:10 h
Berlin	550 km	5:50 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Maintal im Stadtteil Wachenbuchen in der Straße Am Windecker Weg. Das Zweifamilienhaus liegt innerhalb eines Mischgebiets nordöstlich in Maintal. Bei der Straße Am Windecker Weg handelt es sich um eine Anliegerstraße, die nordöstlich von der Kilianstädter Straße abgeht und in einen Feldweg mündet. Sie hat keine Seitenstraßen. Im Nordosten vom Stadtteil Wachenbuchen besteht über die Mittelbacher Straße (L 3195) Anschluss zum Hanauer Stadtteil Mittelbuchen. Die Dorfelder Straße (K 872) verbindet Wachenbuchen mit der nordwestlichen Gemeinde Niederdorfelden. Die Hanauer Landstraße (L 3195) führt über die K 872 in die östliche Nachbarstadt Hanau. Die westliche Gemeinde Bergen-Enkheim ist über die L 3209 erreichbar. Die Großstadt Frankfurt am Main ist im Südwesten über die B 8 befahrbar. Die Zufahrten zu den nächstgelegenen Anschlussstellen zur A 66 'Maintal-Bischofsheim' und 'Maintal-Dörnigheim' sind über die B 8 bzw. K 984 und L 3209 gegeben.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Mischbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Zweifamilienhauses. Es liegt nordöstlich innerhalb des Stadtteils Wachenbuchen in ca. 3,5 km Entfernung zum Stadtkern vom Stadtteil Hochstadt. Die Stadtverwaltung Maintal ist im Zentrum ebenfalls in ca. 3,5 km Entfernung vorzufinden. Die Bahnhaltepunkte 'Maintal-West' und 'Maintal-Ost' befinden sich südwestlich in ca. 4 bzw. 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Maintal verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, tegut, Lidl, Aldi, Netto, Penny, nahkauf, Globus, Müller). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist südwestlich ein nahkauf-Markt in der Hanauer Straße in ca. 750 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Maintal verfügt über zwei direkte Autobahnanschlussstellen. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A 66 'Maintal-Dörnigheim' und 'Maintal-Bischofsheim' sind nach ca. 4,5 bzw. 6 km befahrbar. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt am Main beträgt ca. 30 km. Die Bushaltestelle 'Mittelbacher Straße' befindet sich in der nahen Umgebung in ca. 300 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,3 km	2 Min.
Stadtverwaltung	3,5 km	7 Min.
S-Bahn Haltepunkt	4,0 km	7 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 8	7,0 km	9 Min.
Landesstraße L 3195	0,5 km	2 Min.
Kreisstraße K 872	1,0 km	3 Min.
Autobahn A 66	4,5 km	7 Min.
Autobahn A 3	19,0 km	20 Min.
Flughafen Frankfurt a.M.	30,0 km	28 Min.

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

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

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in leichter Hanglage und ist viereckig regelmäßig geschnitten. Das Zweifamilienhaus verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt ist südlich über die Straße Am Windecker Weg zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Mischgebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang befindet sich an der Ostseite zum Nachbargrundstück orientiert. Das Bewertungsgrundstück ist von bebauten Grundstücken in offener Bauweise umrahmt. Im Osten verläuft von Süden nach Norden die Straße Am Windecker Weg.

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

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die 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 Dachgeschoss des Zweifamilienhauses. Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 2) ist von der Ostseite über ein Treppenhaus zugänglich. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Loggia. Der Wohneinheit im Dachgeschoss ist ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz innerhalb der Garageneinfahrt zugeordnet. Zum Bewertungsobjekt gehört neben den Wohnräumen im Dachgeschoss ein Abstellraum im Untergeschoss. Am Wertermittlungstichtag wurde das Bewertungsobjekt von Mietern bewohnt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut der vorliegenden Wohnflächenberechnung bzw. des Grundrisses insgesamt ca. 94,73 m².

Die Fläche der Loggia 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. Die vorhandene Nachtspeicherheizung der Dachgeschosswohnung ist nicht mehr zeitgemäß. Die Erdgeschosswohnung hat am Wertermittlungstichtag überhaupt keine Heizungsanlage mehr. 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.

Baubeschreibung

Gründung:	unbewehrtes Streifenfundament (Betongüte: B 160)
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	gelblich-brauner Rauputz
Geschosse:	1 Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Satteldach mit Holzkonstruktion und Dachsteinen
Treppen/Aufzüge:	Beton u. Holz / Personenaufzug nicht vorhanden
Böden:	Fliesen- und Laminatböden
Wände:	Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 36,5 cm (HBL 50); Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm (Kalksandstein / HBL 25) Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm (HBL 25); Innenwände mit Wanddicke von 11 bis 24 cm (MZ 150 / HBL 25)
Decken:	Montage- und Holzbalkendecke
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Hauseingangstür: Aluminiumtüranlage ohne Verglasung Innentüren: Holztüren
Bäder/WC:	1 Dusch- und Wannenbad mit WC zzgl. separates Gäste-WC
Küche:	Einbauküche im Eigentum der Mieter
Heizung/Lüftung:	Nachtspeicherheizung mit Radiatoren (Typ: unbekannt); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Durchlauferhitzer
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, asphaltierte Garageneinfahrt, strukturierte Bepflanzung im Vor- und Hintergarten; teilweise Einfriedung Außenbereich
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe

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 von Mietern bewohnten Zustand. Laut mündlicher Auskunft der Miteigentümerin bei der Besichtigung der Wohneinheit im Erdgeschoss wurde das Bewertungsobjekt im Jahr 2022 mit der Absicht zur Durchführung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen käuflich erworben. Am Wertermittlungsstichtag wurden in der Dachgeschosswohnung keine Maßnahmen umgesetzt.

Die Dachgeschosswohnung verfügte am Wertermittlungsstichtag über eine veraltete Nachtspeicherheizung. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist mit keiner Heizungsanlage ausgestattet. Nach Entfernung der früheren Nachtspeicherheizung wurde von den gegenwärtigen Eigentümern keine neue Heizungsanlage angeschafft. Am Wertermittlungsstichtag wurden die Wohnräume im Erdgeschoss 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 Gemeinschaftseigentum	-34.800,00 €
	<hr/> -34.800,00 €

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

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. 1974 errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 94,73 m² Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt 2 Wohneinheiten. Zum Sondereigentum gehören neben den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 2 im Dachgeschoss auch ein Abstellraum im Untergeschoss.. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an 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 €/m². 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 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 94,73 m² mit rd. 2.629 €/m² Wohnfläche innerhalb von Maintal unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben bei der Ortsbegehung vermietet. Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im Bestand in Maintal einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.808 €/m² bzw. in der Bodenrichtwertklasse von 350 bis 400 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.818 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss besteht laut den mündlichen Angaben bei der Ortsbegehung ein unbefristetes Mietverhältnis. Bei den Mietern handelt es sich um ein Ehepaar (Zweipersonenhaushalt). Laut den mündlichen Angaben der Mieter bei der Besichtigung beträgt die monatliche Nettokaltmiete 575 € zzgl. 90 € Betriebskostenvorauszahlung. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt dem Sachverständigen zur Überprüfung der Angaben nicht vor.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	-0,1 %	0,8 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,0 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	63,6 %	62,9 %	62,2 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die Weltwirtschaft zeigte sich im Sommer 2024 weiterhin schwach. Während die USA eine robuste Wirtschaftsentwicklung verzeichneten, blieb das Wachstum in China aufgrund der anhaltenden Immobilienkrise kraftlos. Im Euroraum führten vor allem Sondereffekte zu einer temporären Erholung. Trotz einer Zunahme der globalen Industrieproduktion und des Warenhandels deutet vieles darauf hin, dass diese Entwicklung nicht nachhaltig ist. Vorzieheffekte durch Handelsunsicherheiten und schwache Auftragseingänge in der Industrie lassen Zweifel am weiteren Wachstum aufkommen. Hinzu kommen neue Risiken durch protektionistische Maßnahmen und Zollandrohungen.

Die weltweiten Inflationsraten sanken zuletzt, insbesondere durch fallende Energiepreise. Die Inflation lag in den Industrieländern im Oktober 2024 bei 2,4 %. Die Kerninflation, die Energie und Nahrungsmittel ausklammert, bleibt mit 3,1 % hoch. Auf dem globalen Ölmarkt wird im nächsten Jahr ein deutlicher Angebotsüberschuss erwartet. Die Energiepreise dürften sich dadurch vorerst stabilisieren. Die dämpfenden Effekte der Energiepreise könnten dennoch in den kommenden Monaten nachlassen. Die Kerninflation würde dadurch eine dominantere Rolle für die Preisentwicklung spielen.

An den internationalen Finanzmärkten prägte die Aussicht auf Zinssenkungen die Stimmung. Während die Erwartungen zunächst einen Rückgang der Renditen zur Folge hatten, sorgten robuste Konjunktur- und Arbeitsmarktdaten in den USA für eine Anpassung der Marktprognosen. Dies führte zu einer Ausweitung der Renditedifferenz zwischen den USA und dem Euroraum sowie einer Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar. Die Aktienmärkte entwickelten sich unterschiedlich: In den USA trieben wachsender Risikoappetit und positive Gewinnerwartungen die Kurse an, während im Euroraum Handelsrisiken und gedämpfte Gewinnerwartungen die Stimmung belasteten. Der steigende Risikoappetit ließ zudem die Risikoprämien für Unternehmens- und Staatsanleihen sinken, insbesondere im Euroraum.

Die Geldpolitik der EZB war im Herbst 2024 durch weitere Zinssenkungen geprägt. Der EZB-Rat reduzierte im September und Oktober den Zinssatz für die Einlagefazilität jeweils um 25 Basispunkte auf 3,25 %. Das Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Inflation mittelfristig wieder auf den angestrebten Zielwert zu lenken, auch wenn kurzfristig ein erneuter Anstieg der Teuerung erwartet wird. Der inflationsfördernde Effekt von steigenden Löhnen bleibt eine Herausforderung. Mit der Anpassung des geldpolitischen Handlungsrahmens wurde zudem der Abstand zwischen dem Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und die Einlagefazilität auf 15 Basispunkte verringert.

Im Bankgeschäft zeigte sich im dritten Quartal ein moderates Wachstum der Geldmenge M3, dessen Jahresrate Ende September 2024 auf 3,2 % stieg. Die Zinssenkungen machten kurzfristige und liquide Anlageformen im Vergleich zu langfristigen weniger attraktiv. Diese Gegebenheit begünstigte das Wachstum der Geldmenge. Kapitalzuflüsse aus dem Ausland trugen ebenfalls dazu bei. Während die Kreditvergabe an private Haushalte weiter zunahm, blieb die Nachfrage nach Unternehmenskrediten verhalten. Viele Unternehmen bevorzugten die interne Finanzierung ihrer Investitionen. Umfragen wie der Bank Lending Survey zeigten, dass sich die Nachfrage nach Unternehmenskrediten im dritten Quartal nur geringfügig erhöhte.

Die deutsche Wirtschaft konnte im dritten Quartal 2024 überraschend leicht zulegen, bleibt allerdings weiterhin angeschlagen. Das reale BIP stieg um 0,2 %. Dabei fungierten staatliche und private Konsumausgaben als Haupttreiber. Das Exportgeschäft, die industrielle Produktion und Bauleistungen gingen dagegen weiter zurück. Belastend wirken hohe Finanzierungskosten, Unsicherheit sowie eine sinkende Kapazitätsauslastung, insbesondere in der Industrie. Die strukturellen Herausforderungen, wie der Wandel in der Automobilbranche und die schwache Wettbewerbsposition der deutschen Industrie, verschärfen die Lage. Der private Konsum profitiert zwar von steigenden Löhnen, wird jedoch durch die Verunsicherung der Verbraucher gebremst.

Die Kreditvergabe stieg im Bankensektor leicht an, insbesondere bei Wohnungsbaukrediten, die durch den Zinsrückgang und eine optimistischere Markteinschätzung begünstigt wurden. Die Nachfrage nach Unternehmenskrediten blieb gedämpft, da viele Unternehmen weiterhin auf interne Finanzierungsmittel zurückgreifen.

Am Arbeitsmarkt zeigte sich die Schwächephase erstmals deutlicher. Die Beschäftigung ging leicht zurück, insbesondere im produzierenden Gewerbe und Handel. Der Dienstleistungssektor fragte dagegen weiterhin Arbeitskräfte nach. Die Arbeitslosigkeit stieg moderat an. Die Kurzarbeit wurde vermehrt eingesetzt, bleibt jedoch gesamtwirtschaftlich unbedeutend. Trotz der konjunkturellen Schwäche stiegen die Tariflöhne im Sommer mit 8,8 % gegenüber dem Vorjahr so stark wie seit 1993 nicht mehr, angetrieben durch hohe Tarifabschlüsse in Handel und Industrie. Die Lohnzuwächse könnten ihren Höhepunkt erreicht haben. Die wirtschaftliche Schwächephase und die gesunkene Inflationsraten weisen auf künftig moderatere Abschlüsse hin.

Die Inflationsrate sank im Sommerquartal durch fallende Energiepreise und Basiseffekte aus dem Vorjahr zunächst auf 2,2 %. Im Oktober 2024 stieg sie auf 2,4 %. Die Kerninflation legte ebenfalls leicht auf 3,3 % zu. Zum Jahreswechsel dürfte die Inflation vorübergehend weiter steigen, bedingt durch Basiseffekte und Sondereinflüsse wie die Preisanpassungen beim Deutschlandticket und in der privaten Krankenversicherung. Insgesamt bleibt die Kernteuerung durch das kräftige Lohnwachstum hoch, insbesondere im Dienstleistungssektor.

Die Aussichten für das vierte Quartal bleiben trüb. Die Industrie und der Bau dürften die Wirtschaftsleistung weiterhin belasten. Die Auslandsnachfrage nach deutschen Erzeugnissen bleibt schwach. Im Baugewerbe hält der Auftragsmangel an. Die Auslastung ist weiter gesunken. Der private Konsum könnte aufgrund gestiegener Löhne leicht zulegen. Die anhaltende Unsicherheit der Verbraucher limitiert jedoch die Dynamik. Insgesamt dürfte die Wirtschaftsleistung zum Jahresende womöglich stagnieren.

Die deutschen Staatsfinanzen zeigen 2024 und 2025 einen leicht rückläufigen Defizittrend, sofern keine neuen politischen Beschlüsse gefasst werden. Dieser Rückgang resultiert vor allem aus dem Auslaufen der temporären Energiehilfen, die 2023 das Defizit erheblich erhöht hatten. Die Ausgaben in Bereichen wie Bundeswehr, Klimaschutz und Soziales steigen an. Besonders die Kosten für Renten, Gesundheit und Pflege wachsen dynamisch. Der Arbeitsmarkt erzeugt durch die Wirtschaftsschwäche zusätzliche Belastungen. Trotz höherer Beitragssätze in der Kranken- und Pflegeversicherung rutschen die Sozialversicherungen voraussichtlich ins Defizit. Der Bruch der Regierungskoalition erfordert keine drastischen Haushaltskürzungen.

4.2.2 Mietmarkt

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

Der Wohnungsmarkt in Maintal gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Maintal	Q4 2024	9,98 - 15,57 €/m ²	10,98 €/m ² Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q4 2024	9,43 €/m ²	Ø-Miete
Maintal	Q4 2024	11,78 - 18,00 €/m ²	12,57 €/m ² Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q4 2024	10,31 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Maintal	2024	6,98 - 16,28 €/m ²	Bestand Ø 10,73 €/m ²
Maintal	2024	10,75 - 20,04 €/m ²	Neubau Ø 14,78 €/m ²
Engel & Völkers			
Maintal	Q4 2024	12,92 €/m ²	Ø-Miete
Maintal	Q4 2024	12,49 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Maintal	Q3 2024	8,80 - 17,70 €/m ²	11,50 Ø-Miete
Maintal	2023	11,50 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Maintal	2024	9,91 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Maintal	2024	11,18 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Maintal	2024	13,01 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Maintal	2016	8,23 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Maintal	2016	10,32 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Maintal	2016	9,27 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Maintal	2016	9,24 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	15,30 €	12,50 €	10,90 €	8,60 €
	gut	13,80 €	11,30 €	9,90 €	7,70 €
	mittel	13,10 €	10,60 €	9,10 €	7,40 €
	einfach	12,40 €	10,20 €	8,50 €	6,70 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 08/2023
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Maintal verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 6,61 bis 12,39 €/m² auf. In der Altersklasse 1965 bis 1980 beläuft sich die Spanne von 7,38 bis 9,65 €/m². Für Wohneinheiten von über 85 bis 105 m² Wohnfläche beträgt die Durchschnittsmiete 7,75 €/m².

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

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Maintal	Datum: 29.11.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 80,00 m ² Angebotspreis: 790,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 9,88 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 1968 Modernisierung: 2008
Mietwohnung Maintal	Datum: 29.11.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 84,00 m ² Angebotspreis: 900,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,71 €/m ²	Etage: 1 von 12 Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: 2019 inkl. 1 Außenstellplatz
Mietwohnung Maintal	Datum: 29.11.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 76,00 m ² Angebotspreis: 930,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 12,24 €/m ²	Etage: 3 von 3 Balkon Baujahr: 1988 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Außenstellplatz

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Maintal von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2023 basierend auf 162 Kaufverträgen rd. 32,5 Mio. €. Davon entfielen 137 Kaufverträge auf Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 26,9 Mio. €.

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m ²	Baujahr ab	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
Maintal	410,00	1950	1974	72,00	2.808,00	185

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Kreis	BRW €/m ²	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
MKK + WAK	350,00 - 400,00	372,00	1978	74,29	2.818,00	247

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

Gemeindecennziffer: 06435 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.745,00 €	3.920,00 €	3.605,00 €	2.650,00 €
	gut	4.340,00 €	3.595,00 €	3.295,00 €	2.430,00 €
	mittel	4.280,00 €	3.535,00 €	3.255,00 €	2.385,00 €
	einfach	3.550,00 €	2.945,00 €	2.705,00 €	1.990,00 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Eigennutzungsfähigkeit: ja
 Stand: 08/2023
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 20.11.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Maintal auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q4 2020	Q4 2024	+/- %
Maintal	2.981,00 €	3.238,00 €	8,62%
Main-Kinzig-Kreis	2.454,00 €	2.692,00 €	9,70%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Maintal	Datum: 29.11.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 85,00 m ² Angebotspreis: 298.000 € Wohnflächenpreis: 3.506 €/m ²	Etage: k.A. Balkon Baujahr: 1961 Modernisierung: 2019 inkl. 1 PKW-Außenstellplatz Wohnung ist vermietet
Dachwohnung Maintal	Datum: 29.11.2024 Zimmer: 3 Wohnfläche: 90,00 m ² Angebotspreis: 285.000 € Wohnflächenpreis: 3.167 €/m ²	Etage: 3 von 3 Balkon Baujahr: 1989 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Garage
Etagenwohnung Maintal	Datum: 29.11.2024 Zimmer: 4 Wohnfläche: 95,00 m ² Angebotspreis: 259.000 € Wohnflächenpreis: 2.726 €/m ²	Etage: 12 von 13 Balkon Baujahr: 1964 Modernisierung: 2014 inkl. 1 PKW-Außenstellplatz

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Tiefgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €
Wiederverkauf	15.000,00 €	13.500,00 €	8.500,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht November 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 20.11.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien November 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 20.11.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 20.11.2024; Immobilienscout24.de Datenabruf am 20.11.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 20.11.2024; Homeday.de Datenabruf am 20.11.2024; Immoportal.de Datenabruf am 20.11.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 20.11.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Eigentumswohnung mit 1 Stellplatz. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises einen Bodenrichtwert in Höhe von 380 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Maintal
Gemarkung:	Wachenbuchen
Zone:	10160003
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	380 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstatus:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	450 m ²

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten ab 150 bis 1.500 m² Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 0,93 (1,00/1,08 = 0,93). Der Bodenrichtwert beläuft sich bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten auf rd. 353 €/m² (380 €/m² x 0,93 = rd. 353 €/m²).

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

639 m ²	x	353 €/m ²	=	225.567 €
363 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	81.881 €
Rundungsbetrag		(0,15 %)		119 €
Bodenwert		rund		82.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Maintal u. Hanau	Maintal
Jahrgang:	2022 bis 2024	05.12.2024
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1965 bis 1985	ca. 1974
Wohnfläche:	72 bis 176 m ²	94,73 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	639 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Verfügbarkeit	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Wingertstraße, Maintal	387.500 €	1972	vermietet	110,00 m ²	3.523 €/m ²
2	Bruchwiesenweg, Hanau	354.500 €	1965	bezugsfrei	176,00 m ²	2.014 €/m ²
3	Dietzenseestraße, Hanau	312.000 €	1981	bezugsfrei	128,00 m ²	2.438 €/m ²
4	Dietzenseestraße, Hanau	530.000 €	1981	bezugsfrei	157,00 m ²	3.376 €/m ²
5	Luisantring, Maintal	354.000 €	1977	bezugsfrei	106,00 m ²	3.340 €/m ²
6	Salisweg, Hanau	489.000 €	1983	vermietet	107,00 m ²	4.570 €/m ²
7	Schönfelder Straße, Hanau	137.000 €	1969	vermietet	72,00 m ²	1.903 €/m ²
8	Hahnenkammstraße, Maintal	311.500 €	1979	vermietet	119,00 m ²	2.618 €/m ²
9	Hahnenkammstraße, Maintal	345.000 €	1978	bezugsfrei	109,00 m ²	3.165 €/m ²
10	Hahnenkammstraße, Maintal	359.000 €	1980	bezugsfrei	109,00 m ²	3.294 €/m ²
	Minimum	137.000 €	1965		72,00 m ²	1.903 €/m ²
	Maximum	530.000 €	1983		176,00 m ²	4.570 €/m ²
	Spannweite	393.000 €	18		104,00 m ²	2.667 €/m ²
	Durchschnitt	357.950 €	1977		119,30 m ²	3.024 €/m ²
	Median	354.250 €	1979		109,50 m ²	3.230 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 2 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

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

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

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

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Wingertstraße, Maintal	3.523 €/m ²	20.01.23 0,97	575 €/m ² 0,95	Z 1,05	3.409 €/m ²
2	Bruchwiesenweg, Hanau	2.014 €/m ²	10.03.23 0,97	340 €/m ² 1,00	W + V + Z 1,05	2.051 €/m ²
3	Dietzenseestraße, Hanau	2.438 €/m ²	20.09.22 0,92	440 €/m ² 1,00	W + V + Z 1,05	2.355 €/m ²
4	Dietzenseestraße, Hanau	3.376 €/m ²	21.04.22 0,93	440 €/m ² 1,00	W + V + Z 1,05	3.297 €/m ²
5	Luisantring, Maintal	3.340 €/m ²	22.08.22 0,92	530 €/m ² 0,95	V + Z 1,00	2.919 €/m ²
6	Salisweg, Hanau	4.570 €/m ²	13.01.22 0,94	430 €/m ² 1,00	Z 1,05	4.511 €/m ²
7	Schönfelder Straße, Hanau	1.903 €/m ²	12.08.22 0,92	350 €/m ² 1,00	Z 1,05	1.838 €/m ²
8	Hahnenkammstraße, Maintal	2.618 €/m ²	14.03.23 0,97	350 €/m ² 1,00	Z 1,05	2.666 €/m ²
9	Hahnenkammstraße, Maintal	3.165 €/m ²	07.04.22 0,93	350 €/m ² 1,00	V + Z 1,00	2.943 €/m ²
10	Hahnenkammstraße, Maintal	3.294 €/m ²	19.05.22 0,93	350 €/m ² 1,00	V + Z 1,00	3.063 €/m ²
	Minimum	1.903 €/m ²				1.838 €/m ²
	Maximum	4.570 €/m ²				4.511 €/m ²
	Spannweite	2.667 €				2.673 €/m ²
	Median	3.230 €/m ²				2.931 €/m ²
	Standardabweichung	799 €				763 €/m ²
	Standardabweichung	26,41%				26,27%
	Durchschnitt	3.024 €/m ²				2.905 €/m ²
	unterer Wert	2.225 €				2.142 €/m ²
	oberer Wert	3.823 €				3.668 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des fiktiven Baujahres

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt nicht vermietet

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.905 €/m² zwischen 1.838 €/m² bis 4.511 €/m².

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

angepasster Mittelwert		2.905,00 €/m ²
x ca. 94,73 m ² Wohnfläche		275.190,65 €
	rd.	275.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-34.800,00 €
PKW-Stellplatz pauschal		8.500,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		248.700,00 €
Rundungsbetrag	(0,12 %)	300 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	249.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.629 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		2.903 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Miteigentümerin und den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung vermietet.

Der von den Mietern genannte aktuelle Mietzins unterschreitet die ortsübliche Vergleichsmiete. Deshalb wäre davon auszugehen, dass ein neuer Eigentümer den Mietzins um 15 % erhöht.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für die Eigentumswohnung 6,98 €/m² und für den Außenstellplatz 25,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 686,25 €.

Ein negativer Sonderwert für die am Wertermittlungsstichtag nicht marktübliche Miethöhe wird in der Bewertung wegen Geringfügigkeit nicht ausgewiesen.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 420 €/WE und 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

WE Nr. 2	13,80 €/m ²
Außen-STP	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.411,27 € bzw. 17,14 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 164,70 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

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

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.041,97 € bzw. 24,80 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 21,56 €/m² p.a. bzw. 1,80 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in unterdurchschnittlicher Wohnlage von der Stadt Maintal, die bei einer weiterhin positiven Bevölkerungsprognose in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet hat.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Für Eigentumswohnungen existiert in der Region kein spezifischer Liegenschaftszinssatz. Gemäß einer fernmündlichen Auskunft des Gutachterausschusses im Main-Kinzig-Kreis wäre der Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser unter sachverständiger Würdigung auch für eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus anwendbar.

Dem Immobilienmarktbericht 2024 nach beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 499 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,30 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,40 %-Punkte.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 30,72 (rd. 2.671 €/m² Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 30,1 (3.438 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 23,9 bis 36,3. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2023.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Baujahr ca.:	1974	Modernisierung:	2024
Fiktives Baujahr aufgrund von erforderlichen Modernisierungen:			1990
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		36	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		34	Jahre

Aufgrund der erforderlichen bzw. der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und die Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus an den baulichen Anlagen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

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

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 10 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad. Die Maßnahmen müssen teilweise noch am Wertermittlungsstichtag durchgeführt werden. Sie werden in dieser Bewertung fiktiv als bereits durchgeführt berücksichtigt. Der Werteeinfluss der noch ausstehenden Kosten für die Maßnahmen werden als negative Sonderwerte vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

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

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

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

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,4320 \times 50^2/70 - 0,9540 \times 50 + 0,9811 \times 70 \\
 &= 36,406 = \text{rd. } 36 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 34 Jahren und 10 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 36 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2024 + 36 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1990$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1990

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **8.235,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	420 €/WE	=	420,00 €
Außen-STP	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					466,00 €

Instandhaltungskosten

WE Nr. 2	13,80 €/m ²	x	94,73 m ²	=	1.307,27 €
Außen-STP	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					1.411,27 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag			=	164,70 €
					164,70 €

Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €
					0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (24,80 % v. JRoE) **-2.041,97 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **6.193,03 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

0,25 %	von	82.000,00 €	=		-205,00 €
--------	-----	-------------	---	--	-----------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **5.988,03 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 36 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 0,25 %
 Barwertfaktor: 34,39

Ertragswert der baulichen Anlagen

5.988,03 €	x	34,39	=		205.928,35 €
------------	---	-------	---	--	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	205.928,35 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums	82.000,00 €
287.928,35 €	

Rundungsbetrag	(0,02 %)		71,65 €
----------------	----------	--	---------

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **288.000,00 €**

Sonderwerte **-34.800,00 €**

Rundungsbetrag	(-0,08 %)		-200,00 €
----------------	-----------	--	-----------

Ertragswert **253.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte)	30,72 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.671 €/m ²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte)	34,97 -fach
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.040 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Baumaßnahme

Vor dem Hintergrund, dass zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. bestehender Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau behoben werden muss, wird unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert ein negativer Sonderwert in dieser Bewertung ausgewiesen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Werteinflusses dienen die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums (BKI) aus dem Jahr 2023, die von tatsächlich durchgeführten und abgerechneten Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden abgeleitet wurden.

Zur Anpassung der BKI 2023 Altbau (Basis 2. Quartal 2023) an den Wertermittlungsstichtag ist der Bundesdeutsche Baupreisindex anzuwenden. Der Bundesdeutsche Baupreisindex wird zum Wertermittlungsstichtag mit dem Basisjahr 2021 = 100 veröffentlicht. In Anlehnung an die ImmoWertV wird nachfolgend aus den Baupreisindizes für Wohngebäude mit dem Basisjahr 2021 = 100 ein entsprechender Veränderungsfaktor ermittelt.

Baupreisindex Q3 2024	Baupreisindex Q2 2023	Veränderungsfaktor
130,3	126,0	1,03

Gemeinschaftseigentum

Baumaßnahme	BGF	Baukosten im Bestand	Baupreisindex	Baunebenkosten	Regionalfaktor	BK inkl. NK zum Stichtag
Heizung	496 m ²	50 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	30.468,88 €
Fenster	496 m ²	25 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	15.234,44 €
Dach	562 m ²	70 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	48.332,49 €
Loggia	15 m ²	100 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	1.842,88 €
Baukosten der Baumaßnahme im Bestand						95.878,69 €
363 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						34.803,96 €

Die Standardabweichung der Modernisierungskosten im Bestand für Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945 beläuft sich zum 2. Quartal 2023 in Abhängigkeit des Umfangs der Maßnahme von 540 bis 1.280 €/m² BGF. Der Mittelwert pendelt sich bei 875 €/m² BGF ein. Die Kostenkennwerte verstehen sich jeweils zzgl. Baunebenkosten.

Der Umfang der Baumaßnahme am Bewertungsobjekt ist auf Basis der BKI 2023 Altbau als unterdurchschnittlich anzusehen. Das Bewertungsobjekt wurde bereits teilweise modernisiert. Als Wertminderung wird am Wertermittlungsstichtag ein Ansatz von rd. -143 €/m² BGF zzgl. Baunebenkosten in Abzug gebracht.

Kosten der Baumaßnahme rd. -34.800,00 €

Folgende Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt dienen als Kalkulationsbasis:

- neue Heizungsanlage
- neue Fenster
- Modernisierung Dach
- Modernisierung Loggiaabrüstung

Sonderwert gesamt rd. -34.800,00 €

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert

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

Vergleichswert	249.000,00 €
Ertragswert	253.000,00 €

Verkehrswert per 05. Dezember 2024

249.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert

Verkehrswert/Wohnfläche	2.629 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.629 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 98
Ertragswert/Wohnfläche	2.671 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	30,24 -fach
Bodenwertanteil	32,93 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Zweifamilienhaus - Sondernutzungsrecht an einen PKW-Stellplatz - Loggia - Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Maintal durch Bevölkerungsanstieg - überdurchschnittliche Kaufkraft - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - positive Bevölkerungsprognose 	<ul style="list-style-type: none"> - Baujahr ca. 1974 - Nachtspeicherheizung - teilweise Modernisierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum - keine Instandhaltungsrücklage vorhanden - Höhe des künftigen Hausgelds unbekannt - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - gestiegene Bauzinsen seit 2022 - gestiegene Energiekosten seit 2022 - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien seit 2022 - Sonderumlagen

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den Angaben bei der Ortsbegehung nach ist das Bewertungsobjekt vermietet. Die Räumlichkeiten wurden am Wertermittlungsstichtag von den Mietern bewohnt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist gemäß den Angaben der Miteigentümerin kein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

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

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	0,25 %
Zinssatz Underrent	0,25 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	2,00

fl. Nr.	Nutzflächen	Miet-er	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand			Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist-abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	€ / m² bzw. €/Stück monatlich	€ / m² bzw. €/Stück jährlich	Is-Miete/Jahr (€)	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Mieter		WE-Nr. 2	EG	94,73	V	100,0 %	6,98	83,76	7.935,00	6,98	83,76	7.935,00	0,00						Over/Underrent (€)
2	Mieter		Stellplatz	EG	1	V	100,0 %	25,00	300,00	300,00	25,00	300,00	300,00	0,00						0,00

* Differenzenträge werden über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrages berücksichtigt. Sofern Sonderkündigungsrechte gegeben sind, werden Overrents nur bis zum Erreichen der Sonderkündigungsmöglichkeit berücksichtigt.

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	0,00					0,00
	vermietet inklusive Leerstand	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	0,00					0,00
	vermietet inklusive Leerstand	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	0,00					0,00
	Gesamt	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	7.935,00	94,73	100,0 %	94,73	7.935,00	0,00					0,00

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	1	100,0 %	1	300,00	1	100,0 %	1	300,00	300,00	1	100,0 %	1	300,00	0,00					0,00
	vermietet inklusive Leerstand	1	100,0 %	1	300,00	1	100,0 %	1	300,00	300,00	1	100,0 %	1	300,00	0,00					0,00
	vermietet inklusive Leerstand	1	100,0 %	1	300,00	1	100,0 %	1	300,00	300,00	1	100,0 %	1	300,00	0,00					0,00
	Gesamt	1	100,0 %	1	300,00	1	100,0 %	1	300,00	300,00	1	100,0 %	1	300,00	0,00					0,00

Gesamt	Gesamt	8.235,00	Gesamt	8.235,00	8.235,00
	Gesamt	8.235,00	Gesamt	8.235,00	8.235,00

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	0,00
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzenträge:	0,00

Wohnfläche

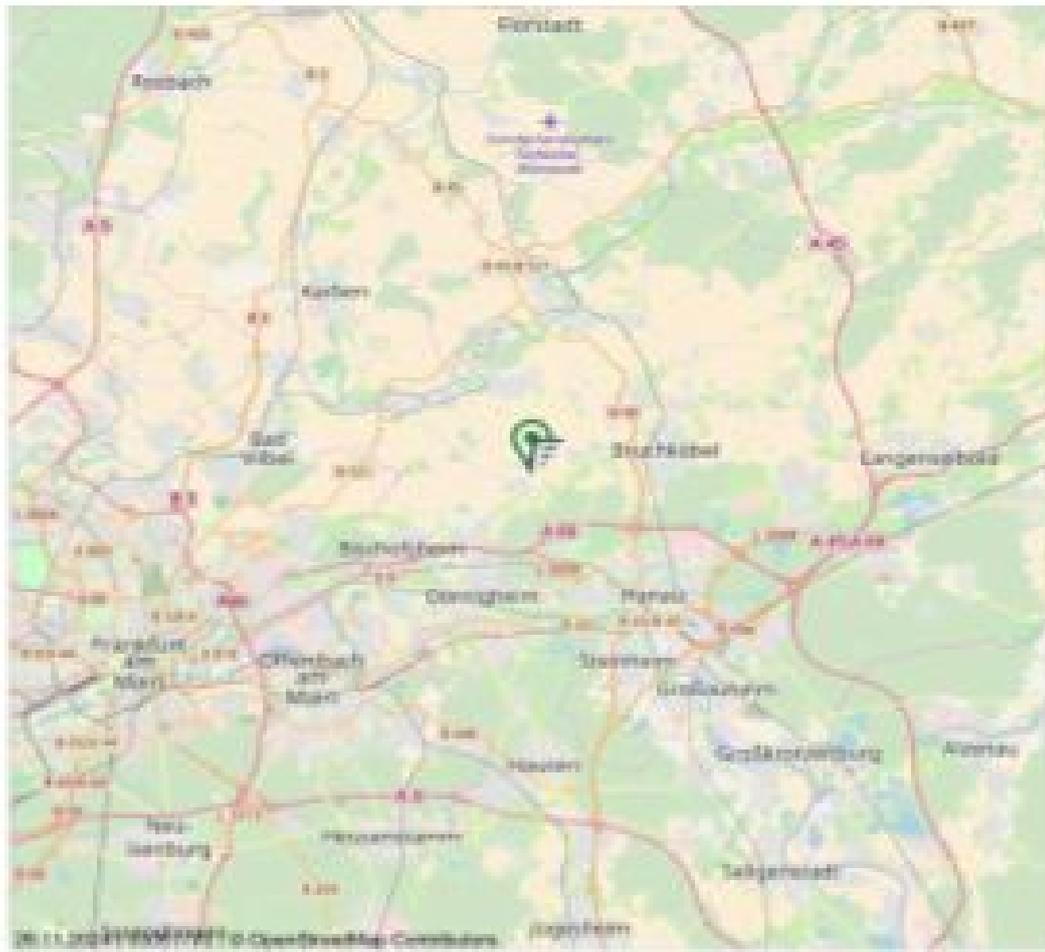
Die Flächenberechnung stammt von der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 07.07.2006 sowie dem Grundriss vom 07.07.2006 jeweils der Planungsgesellschaft Horst & Partner, die der Bauakte des Main-Kinzig-Kreises entnommen wurden. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. 2	Dachgeschoss	Wohnzimmer	29,66 m ²
		Schlafzimmer	19,55 m ²
		Schlafzimmer	16,51 m ²
		Küche	11,66 m ²
		Diele	8,31 m ²
		Bad	5,46 m ²
		Loggia (anteilig)	3,58 m ²
			94,73 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63477 Hainetal, Am Windecker Weg 8



© 2024 Geoport GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Die Darstellung der Karte ist eine vereinfachte Abbildung der Realität. Die Genauigkeit der Karte ist von der Qualität der zugrundeliegenden Daten abhängig. Die Karte ist für den persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden. Die Nutzung der Karte ist an die Einhaltung der Nutzungsbedingungen gebunden. Die Nutzungsbedingungen sind unter [www.geoport.de/nutzungsbedingungen](#) zu finden.

Die Karte ist eine vereinfachte Abbildung der Realität. Die Genauigkeit der Karte ist von der Qualität der zugrundeliegenden Daten abhängig. Die Karte ist für den persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden. Die Nutzung der Karte ist an die Einhaltung der Nutzungsbedingungen gebunden. Die Nutzungsbedingungen sind unter [www.geoport.de/nutzungsbedingungen](#) zu finden.

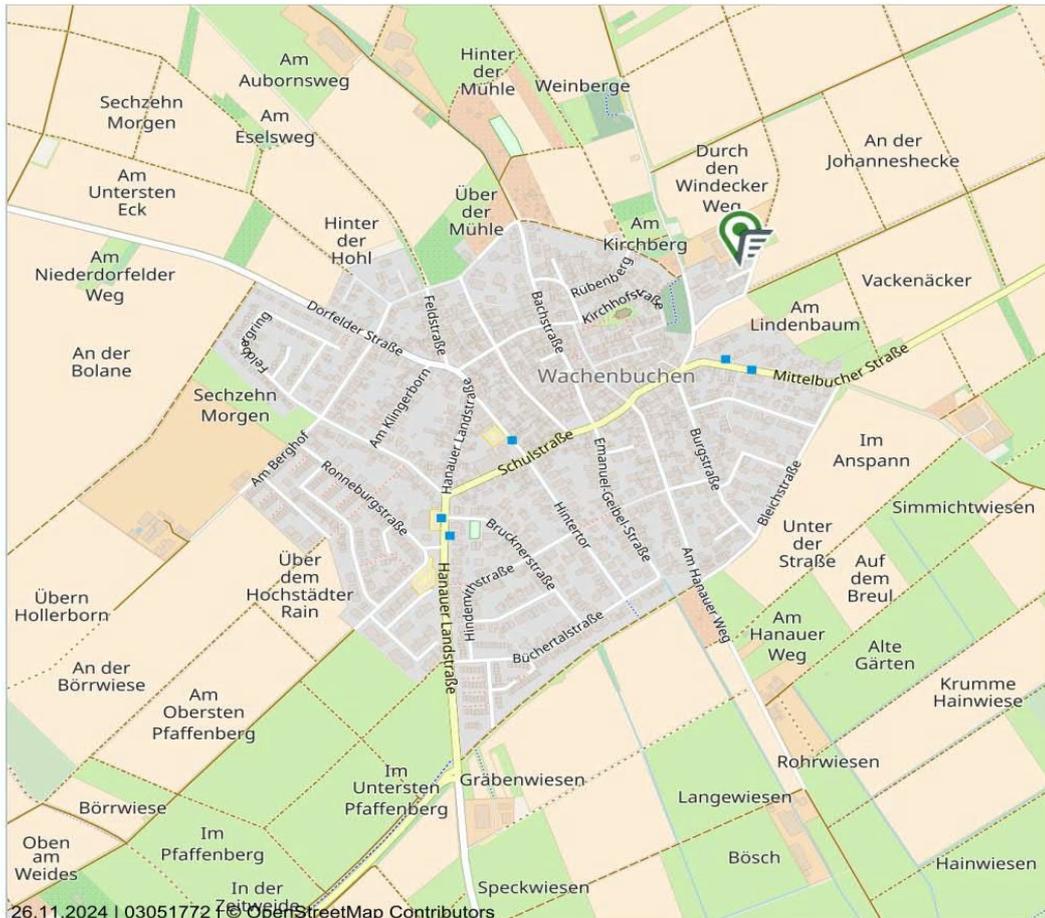
Die Karte ist eine vereinfachte Abbildung der Realität. Die Genauigkeit der Karte ist von der Qualität der zugrundeliegenden Daten abhängig. Die Karte ist für den persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden. Die Nutzung der Karte ist an die Einhaltung der Nutzungsbedingungen gebunden. Die Nutzungsbedingungen sind unter [www.geoport.de/nutzungsbedingungen](#) zu finden.

Die Karte ist eine vereinfachte Abbildung der Realität. Die Genauigkeit der Karte ist von der Qualität der zugrundeliegenden Daten abhängig. Die Karte ist für den persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden. Die Nutzung der Karte ist an die Einhaltung der Nutzungsbedingungen gebunden. Die Nutzungsbedingungen sind unter [www.geoport.de/nutzungsbedingungen](#) zu finden.

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63477 Maintal, Am Windecker Weg 8



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



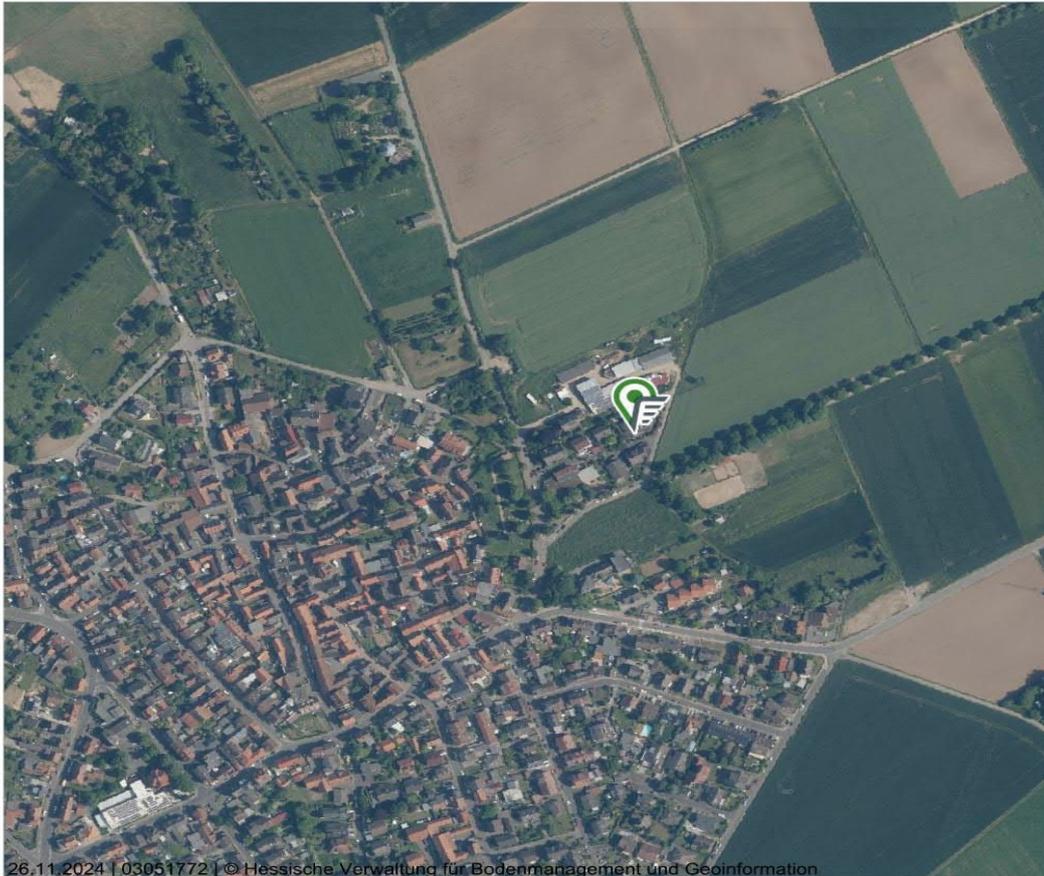
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03051772 vom 26.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63477 Maintal, Am Windecker Weg 8



26.11.2024 | 03051772 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

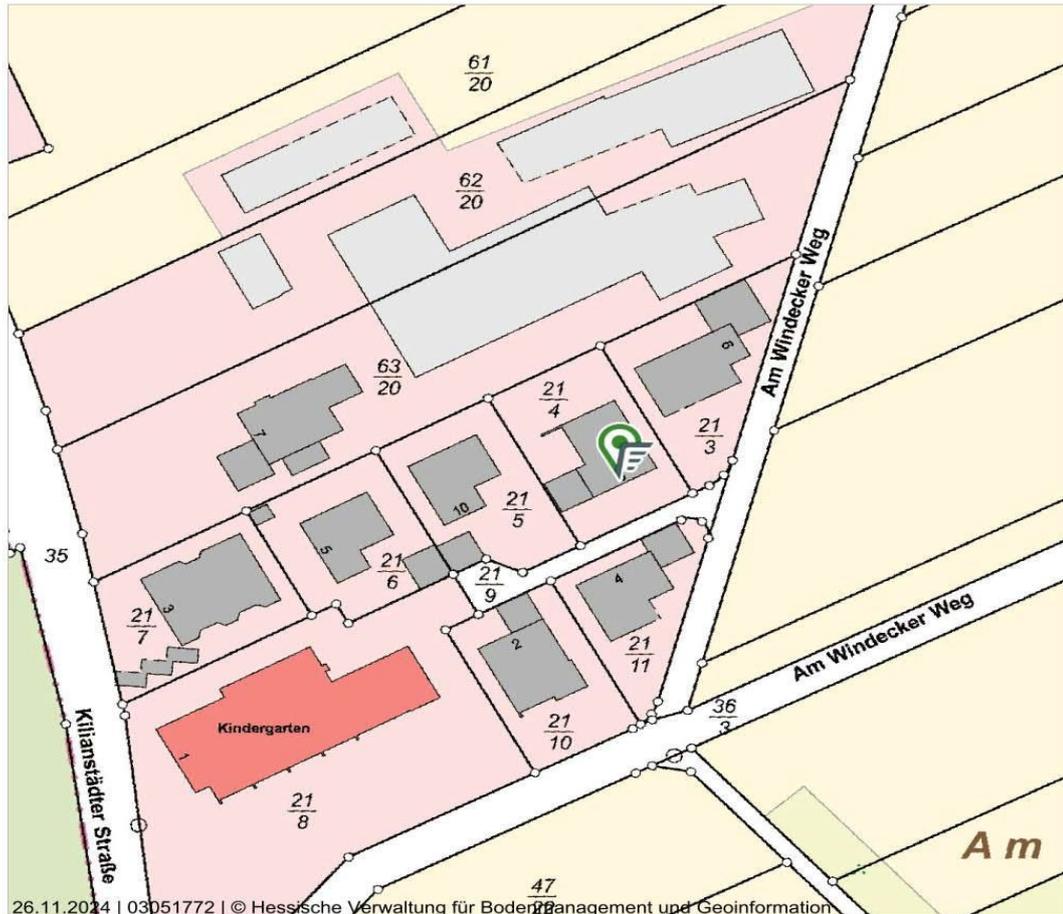
Datenquelle

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

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63477 Maintal, Am Windecker Weg 8



26.11.2024 | 03051772 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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