Margraf & Partner
IMMOBILIENBEWERTUNG
Real Estate Appraisal & Consulting

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 26-000067

## Eigentumswohnung

| | |
|---|---|
| PLZ, Ort | **63486 Bruchköbel** |
| Straße | Eichendorffanlage 13<br>ETW Nr. 71 |
| Bundesland | Hessen |
| Auftraggeber | Amtsgericht Hanau |
| Aktenzeichen | 42 K 89/26 |
| Gutachter/in | Oliver M. Margraf |
| Wertermittlungsstichtag | 16.06.2026 |
| Qualitätsstichtag | 16.06.2026 |



## Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**125.000 EUR**

11,2-fache Jahresrohertrag
1.490 EUR/m² WNfl.

12,8-fache Jahresrohertrag*
1.700 EUR/m² WNFl.*

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten mit 79236 Zeichen (88977 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.* Vergleichsparameter ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 7,40/1.000-stel Miteigentumsanteil an dem insgesamt 14.592 m² großen Grundstück in Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf (Main-Kinzig-Kreis), Gemarkung Roßdorf, Flur 19, Flurstücke 16/83 und 16/85, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 71 des Aufteilungsplans. Die Grundstücke sind bebaut mit einer Wohnanlage aus 16 Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgaragenanlage, aufgeteilt in 127 Eigentumswohnungen, Baujahr ca. 1972.


Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

**Oliver M. Margraf**
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid. Sachverständiger f. d. Bewertung v. bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

**Maarten C. L. Fijnaut** MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert RICS

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung mit ca. 83,72 m² Wohnfläche befindet sich im Block III Ost im ersten Obergeschoss (Hausnummer 13) und besteht aus vier Wohnräumen, Küche, Bad, WC, zwei Fluren und Balkon, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht (ausschließliches Nutzungsrecht) an dem Kellerraum Nr. 71 k und dem Wagenabstellplatz Nr. 71 g gemäß Teilungserklärung vom 08.12.1972, Position 39. Das Gemeinschaftseigentum zeigt einen durchschnittlichen, laufend instand gehaltenen Unterhaltungszustand, zum Wertermittlungsstichtag wurde eine Erneuerung von Fenstern durchgeführt. Die Lage im Stadtteil ist als durchschnittliche Wohnlage zu qualifizieren. Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung wurde nicht ermöglicht.

## Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

| | | | **Marktwert**<br>§ 194 BauGB |
|---|---|---|---|
| **Werte** | Bodenwert | | 37.793 |
| | Ertragswert | | 142.000 |
| | Vergleichswert | | 146.000 |
| **Abschläge** | Sicherheitsabschlag wegen verwehrter Innenbesichtigung | 11,98% | 17.000 |
| **Marktwert** | Ableitung vom Ertragswert | | **125.000** |
| **Vergleichsparameter** | EUR/m² WNfl. | | 1.490 |
| | x-fache Jahresmiete | | 11,20 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | | 100 / |
| | Bruttorendite (RoE/x) | | 8,89% |
| | Nettorendite (ReE/x) | | 6,93% |
| **Vergleichsparameter** ohne besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | EUR/m² WNFl. | | 1.700 |
| | x-fache Jahresmiete | | 12,80 |
| | Bruttorendite (RoE/x) | | 7,83% |
| **Mietfläche** | Wohnfläche | | 83,72m² |
| | Nutzfläche | | |
| | Σ | | 83,72m² |
| **Ertrag** | Jahresrohertrag | | 11.118 |
| | Jahresreinertrag | | 8.668 |
| **Liegenschaftszinssatz** | Wohnen | | 5,00% |
| | Gewerbe | | |
| | i.D. | | 5,00% |
| **Bewirtschaftungskosten** | Wohnen | | 22,03% |
| | Gewerbe | | |
| | i.D. | | 22,03% |

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

| | |
|---|---|
| Eigentümer/in | Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht. |
| Grundbuchauszug vom | 31. März 2026 |
| Amtsgericht | Hanau |
| Grundbuch von | Roßdorf |

| Lfd. Nr.: | WE / TE Nr.: | Flur: | Flurstück: | Anteil Miteigentum: | Miteigentum (gesamt): | Ant. Fläche: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 71 | 19 | 16/83 | 7,4 | 1.000 | 77,61 m² |
| 1 | 71 | 19 | 16/85 | 7,4 | 1.000 | 30,36 m² |

### Grundstückskennzahlen

| | Hauptfläche: m² x EUR/m² | + | Nebenfläche 1: m² x EUR/m² | + | Nebenfläche 2: m² x EUR/m² | rentierl. Anteil: | Bodenwert: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Flurstück 16/83; 16/85 | 107,98 x 350,00 | | | | | Ja | 37.793 EUR |

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) | 107,98 m² |
| davon zu bewerten | 107,98 m² |

### Nutzungsübersicht

| | Wohnfläche: | Nutzfläche: |
|---|---|---|
| ETW Nr. 71 | 83,72 m² | 0 m² |
| Abstellplatz | 0 m² | 0 m² |
| | Σ 83,72 m² | Σ 0 m² |

| | |
|---|---|
| WNFl. (gesamt) | 83,72 m² |

## SWOT-Analyse

### Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Die nachfolgende SWOT-Analyse fasst die wertrelevanten Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) des Bewertungsobjekts Eichendorffanlage 13 (Wohnung Nr. 71), 63486 Bruchköbel, zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2026 zusammen. Sie beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung vom 16.06.2026 (Außenbesichtigung, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht), den vorgelegten Unterlagen sowie den herangezogenen Marktdaten (Immobilienmarktbericht Südhessen 2026, Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2026, on-geo Vergleichsmieten und Vergleichspreise, Datenstand März 2026).

| Stärken | Schwächen |
|---|---|
| • Lage in der wirtschaftsstarken Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, Bruchköbel ist Mittelzentrum im hochverdichteten Raum mit 20.500 Einwohnern (31.12.2024) und seit Jahren stabiler Einwohnerzahl<br><br>• gute überregionale Verkehrsanbindung über die A 66 mit Weiterführung zur A 45, Bahnhof Bruchköbel mit der Linie RB 49, Fernverkehr und S-Bahn über den Hauptbahnhof Hanau, Flughafen Frankfurt/Main in rund 30 km Entfernung<br><br>• vollständig erschlossenes, erschließungsbeitragsfreies Gemeinschaftsgrundstück, sehr geringe Hochwassergefährdung (Gefährdungsklasse GK 1) und geringe Starkregengefährdung<br><br>• marktgängige Geschosswohnung mittlerer Größe mit Balkon, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, die Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen anspricht<br><br>• laufend instand gehaltenes Gemeinschaftseigentum, zum Wertermittlungsstichtag durchgeführte Fenstererneuerung, kein festgestellter Instandhaltungsrückstau<br><br>• marktkonformer, nachhaltig erzielbarer Mietansatz von 10,47 EUR/m² innerhalb der Referenzspanne des Gutachterausschusses | • Baujahr ca. 1972, Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag 54 Jahre, wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch 30 Jahre<br><br>• Innenzustand des Sondereigentums mangels ermöglichter Innenbesichtigung nicht festgestellt, Berücksichtigung durch einen Sicherheitsabschlag von 17.000 EUR<br><br>• Großwohnanlage mit 127 Wohnungen in 16 Gebäuden, gegenüber kleineren Anlagen eingeschränkter Käuferkreis<br><br>• durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil Roßdorf, Bodenrichtwert von 350 EUR/m² unterhalb des Referenzniveaus der ausgewerteten Kauffälle von durchschnittlich 440 EUR/m²<br><br>• Vermietungsstatus, Mieter und Miethöhe nicht bekannt (nach dem äußeren Eindruck vermietet), stagnierende Einwohnerentwicklung mit leicht rückläufiger Prognose bis 2040<br><br>• abgelaufener Energieausweis (2008), aktueller energetischer Nachweis liegt nicht vor |
| **Chancen** | **Risiken** |
| • seit dem Jahr 2025 stabilisierte Marktentwicklung in Südhessen bei beruhigtem Zinsniveau (Immobilienmarktbericht Südhessen 2026) | • Unsicherheit über Ausbaugrad, Ausstattung und Zustand des Sondereigentums infolge der verwehrten Innenbesichtigung, verdeckte Mängel sind nicht auszuschließen |

| | |
|---|---|
| • Vergleichsmiete von 10,47 EUR/m² mit Spanne bis 12,00 EUR/m² (on-geo, Datenstand März 2026), daraus folgt ein moderates Mietsteigerungspotenzial | • steigende Instandhaltungs- und Baukosten sowie wachsende energetische Anforderungen (unter anderem Gebäudeenergiegesetz) bei einem Gebäude des Baujahres 1972 |
| • Modernisierungen im Sondereigentum können die Restnutzungsdauer verlängern und den Objektwert nachhaltig steigern | • Hausgeld- und Rücklagenrisiko der Großgemeinschaft, Umfang und Finanzierung der laufenden Fenstererneuerung sind nicht belegt |
| • anhaltender Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum im Einzugsbereich Hanau und Frankfurt am Main stützt Vermietbarkeit und Verwertbarkeit | • allgemeines Zinsänderungs- und Marktpreisrisiko im Segment der vermieteten Eigentumswohnungen |
| • laufende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Fenstererneuerung) verbessert den Erhaltungszustand der Anlage | • verfahrensbedingte Besonderheiten der Teilungsversteigerung (Erwerb ohne innere Objektkenntnis, eingeschränkte Gewährleistung) können den Bieterkreis einengen |

**Zusammenfassende Würdigung**
Das Bewertungsobjekt weist das Chancen-Risiko-Profil einer vermieteten Bestandseigentumswohnung im mittleren Nachfragesegment auf. Den Stärken der wirtschaftsstarken Region, der guten Verkehrsanbindung und des marktgängigen Wohnungszuschnitts stehen das Gebäudealter von 54 Jahren, die Großwohnanlagenstruktur mit 127 Einheiten, das unterdurchschnittliche Bodenwertniveau und vor allem der nicht festgestellte Innenzustand des Sondereigentums gegenüber. Die risikoerhöhenden Merkmale wurden in der Wertermittlung durch einen Zuschlag von per Saldo 0,20 Prozentpunkten auf den Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses berücksichtigt (objektspezifischer Ansatz 5,00 %), die Unsicherheit über den Innenzustand zusätzlich durch einen Sicherheitsabschlag von 17.000 EUR. Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen halten sich Chancen und Risiken die Waage, sodass der ermittelte Marktwert von 125.000 EUR das Objektprofil zum Wertermittlungsstichtag sachgerecht abbildet.

## Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung ..... 7
2. Grundlagen der Wertermittlung ..... 7
Ortstermin und Besichtigung ..... 9
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen ..... 9
3. Grundbuch, Rechte und Belastungen ..... 10
Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II ..... 10
4. Beschreibung und Beurteilung ..... 12
Lagebeschreibung ..... 12
Grundstücksbeschreibung ..... 14
Gebäudebeschreibung ..... 15
5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt ..... 18
6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren ..... 20
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 21
7. Ermittlung des Bodenwertes ..... 23
Methodik der Bodenwertermittlung ..... 23
Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung ..... 24
8. Ermittlung des Ertragswertes ..... 26
Methodik der Ertragswertermittlung ..... 26
Ertragswertermittlung ..... 27
$CO_2$-Kostenermittlung ..... 28
Bewertungsparameter Ertragswertermittlung ..... 30
9. Ermittlung des Vergleichswertes ..... 33
Vergleichswertermittlung ..... 33
Vergleichswert ..... 34
10. Anlagenverzeichnis ..... 38
Fotodokumentation ..... 38
Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung ..... 40
Wesentliche rechtliche Grundlagen ..... 43
Abkürzungsverzeichnis ..... 44
Literaturverzeichnis ..... 46
Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu) ..... 47

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

**Auftraggeber**

Amtsgericht Hanau

**Eigentümer gemäß Grundbuch**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

**Zweck der Gutachtenerstellung**

Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG in dem Verfahren der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 180 Abs. 1 ZVG) vor dem Amtsgericht Hanau.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung

**Gesetze und Richtlinien**

- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Einschlägige Fachliteratur

**Sachverhaltsfeststellungen**

Der Wertermittlung liegen die Umstände zugrunde, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhalts – insbesondere bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder auf andere Weise bekannt wurden. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für fehlerhafte Angaben in den überlassenen Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um ein Wertermittlungsgutachten handelt, nicht um eine Bauzustandsfeststellung. Untersuchungen des Baugrunds sowie bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird von ungestörten, altlastenfreien Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinfluss und von Kampfmittelfreiheit des Grundstücks ausgegangen.

Ebenso fanden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baumaterialien statt. Sollten derartige Gegebenheiten vorliegen, müssten deren Auswirkungen durch ein gesondertes Gutachten eines entsprechenden Fachinstituts oder Sachverständigen ermittelt werden.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Abwasser) wurde nicht durchgeführt. Etwaige Bauschäden wurden nur berücksichtigt, sofern sie im Rahmen einer einmaligen Ortsbesichtigung sichtbar waren.

**Beschreibungen**

Die Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung und stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar. Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen aus der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies zur Ableitung der Bewertungsdaten erforderlich ist. Dabei werden die sichtbaren, überwiegenden Ausführungsmerkmale und Ausstattungen berücksichtigt.

Abweichungen im Detail können vorhanden sein, sind jedoch in der Regel nicht werterheblich. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen im

Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Annahmen auf Basis der üblichen Bauweise zum Zeitpunkt der Errichtung.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die gemäß § 97 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks sind, sowie bewegliche Gegenstände bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, sofern sie nicht ausdrücklich gesondert ausgewiesen werden.

**Verwendung des Gutachtens**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

**Hinweis**

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit gerundet und daher ohne bzw. mit nur wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen hingegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Aus diesem Grund können die im Gutachten aufgeführten Werte rechnerisch nicht in allen Fällen exakt nachvollzogen werden.

**Ortstermin und Besichtigung**

| | |
|---|---|
| Objektbesichtigungstag: | 16.06.2026 |
| Besichtigungsumfang: | Außenbesichtigung |

Das Bewertungsobjekt wurde am 16.06.2026 ausschließlich von außen besichtigt. Beim Ortstermin war keine der Parteien anwesend. Da die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren, sind der Ausbaugrad, die Ausstattung und der innere Zustand des Gebäudes nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher maßgeblich auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der daraus resultierenden Ungewissheit hinsichtlich des tatsächlichen Objektzustands ist ein **Risikoabschlag** vorzunehmen. Die Höhe dieses Abschlags orientiert sich an einem unterstellten Umfang möglicher Beeinträchtigungen des Innenausbaus sowie an potenziellen Baumängeln und Bauschäden.

**Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

| Art der Unterlage: | Status: |
|---|---|
| Ansichten | vorhanden |
| Auskunft Altlastenverzeichnis | vorhanden |
| Auskunft Baulastenverzeichnis | vorhanden |
| Auskunft Bauplanungsrecht | vorhanden |
| Flurkarte | vorhanden |
| Grundbuchblatt | vorhanden |
| Grundrissplan | vorhanden |
| Grundstücksmarktbericht | vorhanden |
| on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien | vorhanden |
| Paket Unwetterrisiko | vorhanden |

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

## 3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

### Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 31. März 2026.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Hanau im Grundbuch von Roßdorf geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | WE / TE Nr. | Flur | Flurstück | Miteigentumsanteile Anteil | Miteigentumsanteile Gesamt | Ant. Fläche m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1708 | 1 | Roßdorf | 71 | 19 | 16/83 | 7,4 | 1.000 | 77,61 |
| | 1708 | 1 | Roßdorf | 71 | 19 | 16/85 | 7,4 | 1.000 | 30,36 |

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 107,98 m²
**davon zu bewerten:** **107,98 m²**

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 31. März 2026 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

**Abteilung III des Grundbuchs**
Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

| Band / Blatt | Lfd. Nr. Abt. II | Lfd. Nr. BV | Flurstück | Eintragung | Bemerkung | Wert EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1708 | | 1 | 16/83, 16/85 | | keine wertbeeinflussenden Eintragungen | |

### Erläuterung zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs (Blatt 1708, Abdruck vom 31.03.2026) sind keine Eintragungen vorhanden, die früheren Eintragungen lfd. Nr. 1 bis 4 sind gelöscht. Der Versteigerungsvermerk aus dem laufenden Verfahren ist verfahrensbedingt und ohne Werteinfluss. Die Verkehrswertermittlung erfolgt lastenfrei, die

Berücksichtigung etwaiger Rechte der Abteilung II obliegt dem Vollstreckungsgericht bei der Festsetzung des geringsten Gebots.

**Sonstige Wertbeeinflussungen**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände über die im Gutachten dargestellten hinaus sind nicht bekannt geworden.

## 4. Beschreibung und Beurteilung

### Lagebeschreibung

**Makrolage**

Gut

**Geographische Zuordnung**

Bruchköbel ist eine Stadt im Main-Kinzig-Kreis, dem flächenmäßig größten Landkreis Hessens, dessen westlicher Teil zum Verdichtungsraum Rhein-Main gehört, während der übrige Bereich eher ländlich geprägt ist. Die Stadt liegt unmittelbar nördlich von Hanau, ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt ausgewiesen. Bruchköbel setzt sich neben der Kernstadt aus den Stadtteilen Niederissigheim, Oberissigheim, Roßdorf und Butterstadt zusammen und hat einen überwiegenden Wohnsitzcharakter mit verkehrsgünstiger Lage zu Hanau und Frankfurt am Main.

**Strukturdaten**

Bruchköbel zählt 20.500 Einwohner (Stand 31.12.2024, Basis Zensus 2022) bei einer Bevölkerungsdichte von 686 Einwohnern je km². Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stabil (plus 0,6 % gegenüber 2000), die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur erwartet bis 2040 einen weitgehend unveränderten Stand von rund 20.400 Einwohnern. Zum 30.06.2024 waren 4.038 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert (plus 28,3 % seit 2014). Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 2,5-fache, Bruchköbel ist damit eine Auspendlergemeinde im Einzugsbereich der Arbeitsmarktzentren Hanau und Frankfurt am Main. Die Arbeitslosenquote im Main-Kinzig-Kreis betrug im Juni 2026 5,3 %.

Der Wohnungsbestand belief sich zum 31.12.2024 auf rund 10.100 Wohnungen (plus 4,2 % gegenüber 2014). Die Wohnfläche je Einwohner beträgt 52,2 m² und liegt über den Vergleichswerten der benachbarten Zentren, was auf einen im regionalen Vergleich weniger angespannten Wohnungsmarkt hindeutet. Die Hebesätze betragen seit dem 01.01.2025 für die Gewerbesteuer 420 % und für die Grundsteuer B 651 %.

**Überregionale Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die A 66 (nächstgelegene Anschlussstellen Hanau Nord und Erlensee) mit Weiterführung über das Hanauer Kreuz zur A 45 und A 3, westlich des Stadtgebietes verläuft die B 45, im nahen Hanau stehen die B 8, B 43 und B 43a zur Verfügung. Im Schienenpersonennahverkehr besteht am Bahnhof Bruchköbel Anschluss an die Linie RB 49 (Hanau, Friedberg, Gießen) der Hessischen Landesbahn, über den rund 6 km entfernten Hauptbahnhof Hanau sind der Fernverkehr sowie die S-Bahn-Linien S 8 und S 9 erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt rund 30 km entfernt.

**Mikrolage**

Durchschnittlich

**Gemeinde / Stadtteil / Straße**

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Roßdorf, rund 3 km nordwestlich der Hanauer Innenstadt. Die Zufahrt erfolgt über die Ringstraße in die nach Osten abzweigende Straße Eichendorffanlage, eine vollständig ausgebaute Anliegerstraße mit geringem Straßenverkehr.

**Objektumfeld**

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von den Mehrfamilienhäusern der Wohnanlage Eichendorffanlage 1 bis 16 (16 Gebäude mit 127

| | |
|---|---|
| | Wohnungen nebst Tiefgaragenanlage, Baujahr ca. 1972) sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern des gewachsenen Ortsteils. Auf den Freiflächen der Anlage befindet sich unter anderem ein Kinderspielplatz. |
| **Umwelteinflüsse** | Vom Bewertungsgrundstück ausgehende Emissionen waren bei der Ortsbesichtigung am 16.06.2026 nicht feststellbar. Wertmindernde Immissionen waren bezüglich der gegebenen Nutzung nicht feststellbar. Die Starkregengefährdung der Objektadresse ist als gering eingestuft (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt, Earth Observation Center, Abruf über Geoport vom 04.08.2026). |
| **ÖPNV-Anbindung** | Busverbindungen im Stadtgebiet (Rhein-Main-Verkehrsverbund) mit Haltestellen im Ortsteil sowie der Bahnhof Bruchköbel mit der Linie RB 49 im Schienenpersonennahverkehr. |
| **Straßennetz / Straßenart** | Bruchköbel ist durch die Nähe zur A 66 mit Weiterführung zur A 45 gut zu erreichen, westlich des Stadtgebietes verläuft die B 45. Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Die Eichendorffanlage selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße. |
| **Parkplatzsituation** | Zur Wohnanlage gehört eine Tiefgaragenanlage mit Pkw-Stellplätzen, im Umfeld stehen straßenbegleitend weitere Pkw-Stellplätze zur Verfügung. |
| **Versorgungsmöglichkeiten** | Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie soziale Einrichtungen und Schulen sind in ausreichender Anzahl in Bruchköbel vorhanden, das erweiterte Angebot an Einzelhandel, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen bietet das nahe Oberzentrum Hanau. |
| **Hochwassergefährdung** | Das Bewertungsobjekt liegt nach der Gefährdungsklassen-Analyse (GeoVeris, VdS, Abruf über Geoport vom 04.08.2026) in der Gefährdungsklasse GK 1, sehr geringe Gefährdung, die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren. Die Überschwemmungsbereiche des Krebsbachs betreffen die Kernstadt Bruchköbel, nicht den Stadtteil Roßdorf. |
| **Beurteilung der Standortqualität** | Durchschnittlich. Insgesamt handelt es sich um einen für die bewertete Nutzung durchschnittlichen Wohnstandort im gewachsenen Umfeld mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.<br><br>Im Sinne des § 194 BauGB wirken werterhöhend die Zugehörigkeit zum Verdichtungsraum Rhein-Main mit den nahen Arbeitsmarktzentren, die gute überregionale Verkehrsanbindung und die stabile Nachfragebasis eines Mittelzentrums, wertdämpfend die Großwohnanlagenstruktur mit 127 Einheiten und die stagnierende Einwohnerentwicklung. In der Gesamtschau ergibt sich eine durchschnittliche Lagequalität mit guter Makrolage und durchschnittlicher Mikrolage. |

## Grundstücksbeschreibung

| | |
|---|---|
| **Grundstücksmerkmale** | Gemarkung Roßdorf, Flur 19, Flurstücke 16/83 (10.489 m²) und 16/85 (4.103 m²), zusammen 14.592 m² (Grundbuch maßgeblich). Bewertungsgegenstand ist der Miteigentumsanteil von 7,40/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 71. |
| **Flurstücksnachvollzug** | Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand der Liegenschaftskarte, des Bodenrichtwertauszugs und des Grundbuchblatts nachvollziehbar, die Flurstücke 16/83 und 16/85 bilden die Wohnanlage Eichendorffanlage 1 bis 16 ab. |
| **Grundstücksform, Topografie** | Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Oberfläche nahezu eben auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke. |
| **Erschließung** | Erschlossen, Anliegerstraße mit geringem Straßenverkehr, vollständig ausgebaute und endgültig hergestellte Straße, alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind. |
| **Altlastenverdacht** | Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) vom 27.12.2017 sind keine Eintragungen vorhanden, Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen haben sich bei der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Eine aktuelle Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis liegt nicht vor, der Bewertung werden altlastenfreie Verhältnisse zugrunde gelegt. |
| **Bodenbeschaffenheit** | Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht, es werden ungestörte Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. |
| **Baulasten** | Eine Baulastenauskunft wurde durch das Gericht eingeholt und liegt der Auftragsakte bei. Nach der dokumentierten Auskunft vom 21.09.2017 sind keine Baulasten eingetragen. |
| **Bebauungsplan** | Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemeinde Roßdorf, Im Weiher, vom 26.12.1968 mit folgenden Festsetzungen: WA (allgemeines Wohngebiet), IV Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,8. |
| **Entwicklungsstufe** | Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land. |
| **Baugenehmigung** | Eine Baugenehmigung lag nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft, die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt. |
| **Anmerkung** | Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. |

**Gebäudebeschreibung**

**1 ETW Nr. 71:**

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Baujahr (ggf. fiktives Baujahr): | 1972 |

**Beschreibung Gemeinschaftseigentum**

**Außenbereich und Gebäudehülle**

Gebäude und Konstruktion: Die Grundstücke (Flurstücke 16/83 und 16/85) sind bebaut mit einer Wohnanlage, bestehend aus 16 Mehrfamilienhäusern nebst Tiefgaragenanlage, aufgeteilt in 127 Eigentumswohnungen, Baujahr ca. 1972 (gemäß Kaufpreissammlung, Teilungserklärung vom 08.12.1972). Die Anlage wird zu Wohnzwecken genutzt. Mehrgeschossige Massivbauweise in Split-Level-Bauweise mit versetzten Etagen, Außenwände aus Kalksandstein, Stahlbetondecken, vollständige Unterkellerung.

Fassade und Dach: Kalkzementputzfassade mit farbig abgesetztem Sockel, Flachdach beziehungsweise flach geneigte Blecheindeckung.

Eingangsbereich und Fenster: Hauseingangsbereiche mit Briefkasten- und Klingelanlage, Fenster mit Isolierverglasung in raumbreiten Fensterreihen, Fensterfronten nach Osten und Westen.

Außenanlagen und Stellplätze: Die Freiflächen sind befestigt und entwässert, auf den Freiflächen befinden sich unter anderem Kinderspielplätze. Zufahrt zur Tiefgarage über eine befestigte Rampe, Tiefgaragenanlage mit Pkw-Abstellplätzen.

**Innenbereich und vertikale Erschließung**

Vertikale Erschließung: Treppenhäuser je Haus, das Haus Eichendorffanlage 13 verfügt über eine Aufzugsanlage (laut Anlagenprospekt haben die Häuser der Anlage mit Ausnahme der Häuser 10, 11 und 16 einen Aufzug).

Innenbereiche: Die Innenbereiche des Gemeinschaftseigentums wurden im Ortstermin nicht besichtigt, eine Beschreibung von Wand-, Boden- und Deckenbelägen der Treppenhäuser kann nicht erfolgen.

Geschossweise Gliederung: Kellergeschoss mit gemeinschaftlichen Funktionsräumen und Kellerräumen, darüber Wohngeschosse in versetzten Ebenen, im vierten Obergeschoss Penthäuser mit Dachterrasse. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 71 liegt im ersten Obergeschoss des Hauses Eichendorffanlage 13 (Block III Ost).

**Sanitäreinrichtungen und Technische Gebäudeausrüstung**

Sanitär: Ausstattung und Erhaltungszustand der Bäder und WC innerhalb der Wohnung sind nicht bekannt, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Heizung und Technische Gebäudeausrüstung: Wärmeerzeugung und Wärmeübergabesysteme innerhalb der Wohnung sind nicht bekannt. Der Bewertung wird eine dem Baujahr und der Anlagengröße entsprechende zentrale Wärmeversorgung zugrunde gelegt.

**Wertrelevante Zusatzangaben und Beurteilung**

Instandsetzung und Modernisierung: Der Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr, die Anlage wird laufend instand gehalten.

| | |
|---|---|
| | Zum Wertermittlungsstichtag wurde eine Erneuerung von Fenstern des Gemeinschaftseigentums durchgeführt, Umfang und Abschluss der Maßnahme sind nicht belegt.<br><br>Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden: Das Gemeinschaftseigentum weist dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen auf, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen (unter anderem verwitterte Beschichtung der Rampenbrüstungen der Tiefgaragenzufahrt), über die Alterswertminderung hinausgehende konstruktive Schäden sind soweit zerstörungsfrei erkennbar nicht vorhanden. Ein Instandhaltungsrückstau, der über die mit der Alterswertminderung erfasste übliche Abnutzung hinausgeht, ist nach dem äußeren Eindruck nicht festzustellen und wird nicht angesetzt.<br><br>Energetische Gebäudequalität: Der vorliegende Energieausweis aus dem Jahr 2008 ist abgelaufen, ein aktueller Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor.<br><br>Flächennachvollzug: Die Wohnfläche von ca. 83,72 m² beruht auf der Teilungserklärung vom 08.12.1972 und wird durch die Seitenansicht des Anlagenprospekts bestätigt, ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht.<br><br>Beurteilung der Objektqualität: Die Einstufung der baulichen Anlagen erfolgt nach dem äußeren Eindruck als durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, bei laufend instand gehaltener Anlage. |

**Beschreibung Sonder-/Teileigentum**

| | |
|---|---|
| **Bezeichnung gemäß Teilungserklärung** | Nr. 71 |
| **Lage innerhalb des Gebäudes** | Block III Ost |
| **Teilungserklärung lag vor** | Ja, Teilungserklärung vom 08.12.1972 (Position 39). |
| **Pkw-Stellplatz / Garage** | Ja, Sondernutzungsrecht an dem Wagenabstellplatz Nr. 71 g in der Tiefgarage. |
| **Dem Sondereigentum ist ein Keller zugeordnet** | Ja, Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 71 k. |
| **Weitere Sondernutzungsrechte** | Nein, weitere Sondernutzungsrechte sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. |
| **Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers** | Protokolle der Eigentümerversammlungen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. |
| **Umlagenvorauszahlung** | Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung lagen nicht vor. |
| **Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft** | Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklage lagen nicht vor. |
| **Hinweis** | Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden. |

**Beschreibung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 71 liegt im Block III Ost im ersten Obergeschoss des Hauses Eichendorffanlage 13 und besteht laut Teilungserklärung aus vier Wohnräumen, Küche, Bad, WC, zwei Fluren und Balkon mit ca. 83,72 m² Wohnfläche. Sämtliche Räume werden über die Flure erschlossen.

Ausbaugrad, Ausstattung und Zustand des Sondereigentums konnten mangels ermöglichter Innenbesichtigung nicht festgestellt werden, der Bewertung wird ein baujahrestypischer, durchschnittlicher Zustand ohne wesentliche Modernisierungen zugrunde gelegt, die Unsicherheit wird durch einen gesonderten Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

**Übergeordnete Marktentwicklung**

Nach dem vdp-Immobilienpreisindex der vdpResearch GmbH (erstes Quartal 2026, veröffentlicht am 12.05.2026) sind die Immobilienpreise in Deutschland zu Jahresbeginn 2026 weiter gestiegen. Der Gesamtindex legte gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,2 % zu, Wohnimmobilien verteuerten sich um 2,3 %, selbst genutztes Wohneigentum um 2,5 % und Mehrfamilienhäuser um 2,2 %. Die Neuvertragsmieten stiegen um 3,0 %, der vdp-Index für Liegenschaftszinsen erhöhte sich auf Jahresbasis leicht um 0,8 %. Der Wohnungsmarkt befindet sich in einer moderaten, mietgetragenen Erholung bei leicht anziehenden Renditeanforderungen.

**Regionaler Markt**

Der Immobilienmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises weist für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern eine Zehnjahresreihe aus, die von 1.596 EUR/m² (2016) auf in der Spitze 3.059 EUR/m² (2022) anstieg, zinsbedingt auf 2.680 EUR/m² (2023) nachgab und sich seither stabilisiert (2.728 EUR/m² im Jahr 2024, 2.820 EUR/m² im Jahr 2025). Der Gutachterausschuss Südhessen beschreibt für die Jahre 2024 und 2025 eine stagnierende Preisentwicklung im Wohnsegment (Immobilienmarktbericht Südhessen 2026, Kapitel 8.2.1.1).

**Teilmarkt**

Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen (Baujahr nach 1950, Wohnfläche 45 bis 120 m², Kauffälle der letzten drei Jahre) weist der Immobilienmarktbericht 2026 des zuständigen Gutachterausschusses in der Bodenrichtwertspanne 300 bis 350 EUR/m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.673 EUR/m² bei 236 Kauffällen aus (durchschnittliches Baujahr 1980, durchschnittliche Wohnfläche 75 m²). Der Zinssatz-Teilmarkt der Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau weist im Bodenrichtwertbereich bis 499 EUR/m² einen Liegenschaftszinssatz von 4,8 % (± 1,8) bei einer Referenzmiete von 10,70 EUR/m² aus (Immobilienmarktbericht Südhessen 2026, Seite 73).

**Angebots- und Nachfragefaktoren**

Bruchköbel ist Mittelzentrum im hochverdichteten Raum mit stabiler Einwohnerzahl und ausgeprägtem Auspendlerüberschuss in die Arbeitsmarktzentren Hanau und Frankfurt am Main. Die anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Verdichtungsraum, belegt durch den Anstieg der Neuvertragsmieten um 3,0 % im Jahresvergleich, stützt die Vermietbarkeit und Verwertbarkeit von Bestandseigentumswohnungen des mittleren Segments. Preisdämpfend wirken das gegenüber der Marktphase bis 2022 gestiegene Zinsniveau sowie gestiegene Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten.

**Bezug zum Wertermittlungsstichtag**

Zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2026 sind die jüngsten vor dem Stichtag veröffentlichten Datenstände maßgeblich (vdp-Immobilienpreisindex Q1 2026 vom 12.05.2026, Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 vom 26.03.2026, Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2026, on-geo-Vergleichsdaten mit Datenstand März 2026). Alle Quellen zeichnen übereinstimmend das Bild eines stabilisierten, moderat aufwärtsgerichteten Wohnungsmarktes.

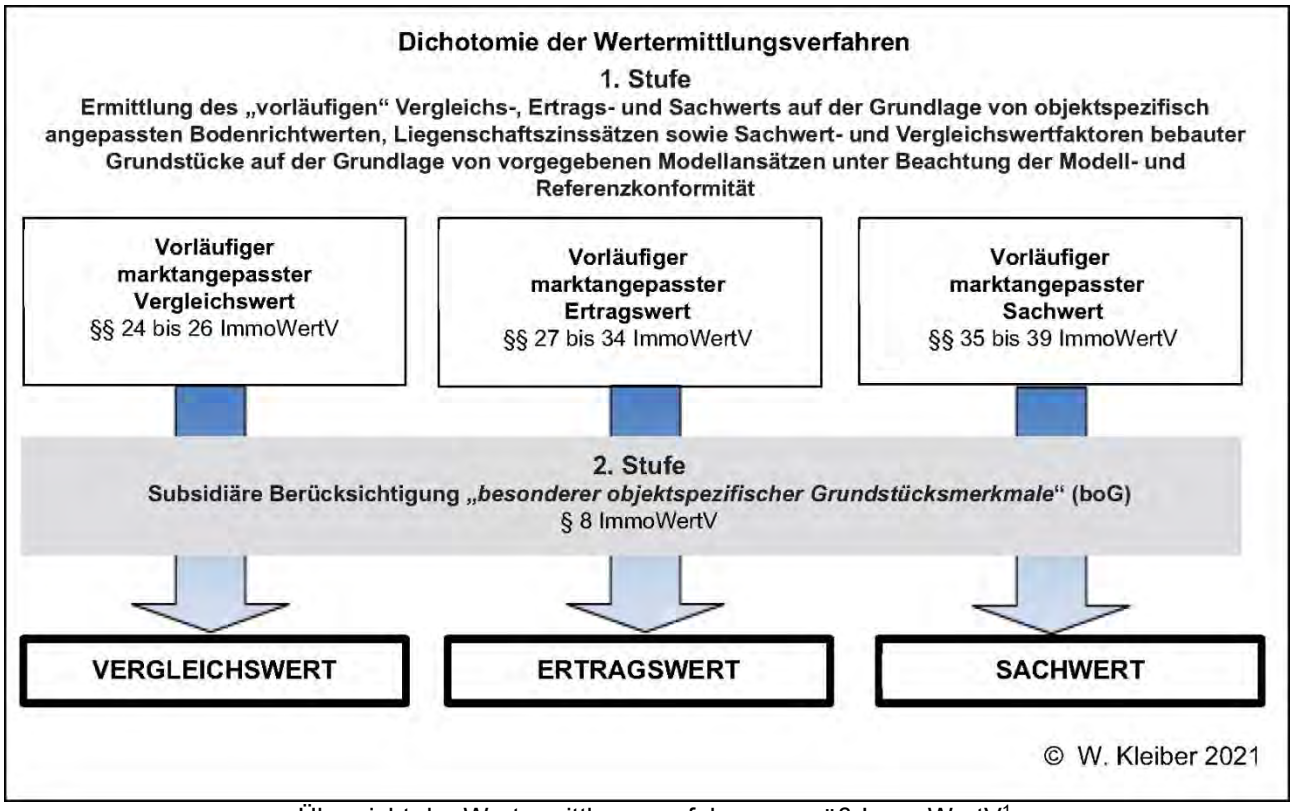
**Einordnung der wertrelevanten Parameter**

Die angesetzte marktübliche Miete von 10,47 EUR/m² liegt nahe der Referenzmiete des Zinssatz-Teilmarkts von 10,70 EUR/m² und innerhalb von dessen Spanne, sie ist marktkonform und nachhaltig. Der Vergleichspreis von 1.726 EUR/m² liegt unterhalb des

Durchschnittswerts der Bodenrichtwertspanne von 2.673 EUR/m², die Abweichung ist aus den örtlichen Verhältnissen begründet, die herangezogenen Vergleichsobjekte stammen mit Baujahren 1971 bis 1973 und Entfernungen unter 0,5 km aus der Wohnanlage selbst beziehungsweise ihrer unmittelbaren Nachbarschaft, anlagekonkrete Kauffälle gehen den Durchschnittswerten des Gesamtteilmarkts vor. Der objektspezifisch angesetzte Liegenschaftszinssatz von 5,00 % liegt innerhalb der Bandbreite des Gutachterausschusses oberhalb des Mittelwerts, dies entspricht der leicht aufwärtsgerichteten Tendenz des vdp-Index für Liegenschaftszinsen und dem Risikoprofil des Objekts.

## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV[1]

[1] Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

**Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, den für die Preisbemessung maßgebenden Überlegungen sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden, sofern dies der Art des Objektes entspricht. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Sachverständigen, sie muss auf den allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre basieren und nachvollziehbar begründet werden.

**Wertbestimmendes Verfahren**
Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt. Voraussetzung hierfür ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags und der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine wesentlichen Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder wenn diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse nicht in ausreichendem Umfang verfügbar. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mittels des **Ertragswertverfahrens** durchgeführt. Da Kaufentscheidungen am Markt für Sondereigentum oftmals vor dem Hintergrund einer eingesparten Miete gefällt werden, bildet diese Ertragswertbetrachtung das Marktgeschehen sachgerecht ab. Das Ertragswertverfahren geht zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte **vorläufige Ertragswert**.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV die folgenden Faktoren in die Wertableitung einbezogen:

1. **zunächst** die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes),
2. **anschließend** die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Ertragswertverfahrens wird unter Beachtung von Rundungsgrundsätzen der **Verkehrswert** abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist für das vorliegende Objekt ungeeignet, da es methodisch in der Regel nicht möglich ist, die Bausubstanz von Räumen im Sondereigentum exakt von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, erfolgt zur Überprüfung des ermittelten Ertragswertes eine Plausibilisierung unter Verwendung der on-geo-

Vergleichspreisdatenbank. Diese Datenbank enthält Daten zu vergleichbaren Objekten aus tatsächlich vollzogenen Transaktionen.

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

| **Grundstücksteilfläche** | | **Hauptfläche** | | **Nebenfläche 1** | | **Nebenfläche 2** | | **rentier-** | **Bodenwert** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Nr.* | *Bezeichnung* | *m²* | *EUR/m²* | *m²* | *EUR/m²* | *m²* | *EUR/m²* | **lich*** | *EUR* |
| 1 | Flurstück 16/83; 16/85 | 107,98 | 350,00 | | | | | Ja | 37.793 |

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

**BODENWERT (gesamt)** **37.793**

Entspricht 27% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 16/83; 16/85 Bodenrichtwert: 350,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 1. Januar 2026

**Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung**

Der Bodenwertanteil wird aus dem Bodenrichtwert der Zone Eichendorffanlage von 350 EUR/m² (BORIS Hessen, Stichtag 01.01.2026, Auszug vom 30.05.2026) abgeleitet. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks liegen nicht vor, Anpassungen sind nicht veranlasst. Der anteilige Bodenwert ergibt sich aus der Grundstücksfläche von 14.592 m² multipliziert mit dem Bodenrichtwert von 350 EUR/m² und dem Miteigentumsanteil von 7,40/1.000 zu rund 37.793 EUR.

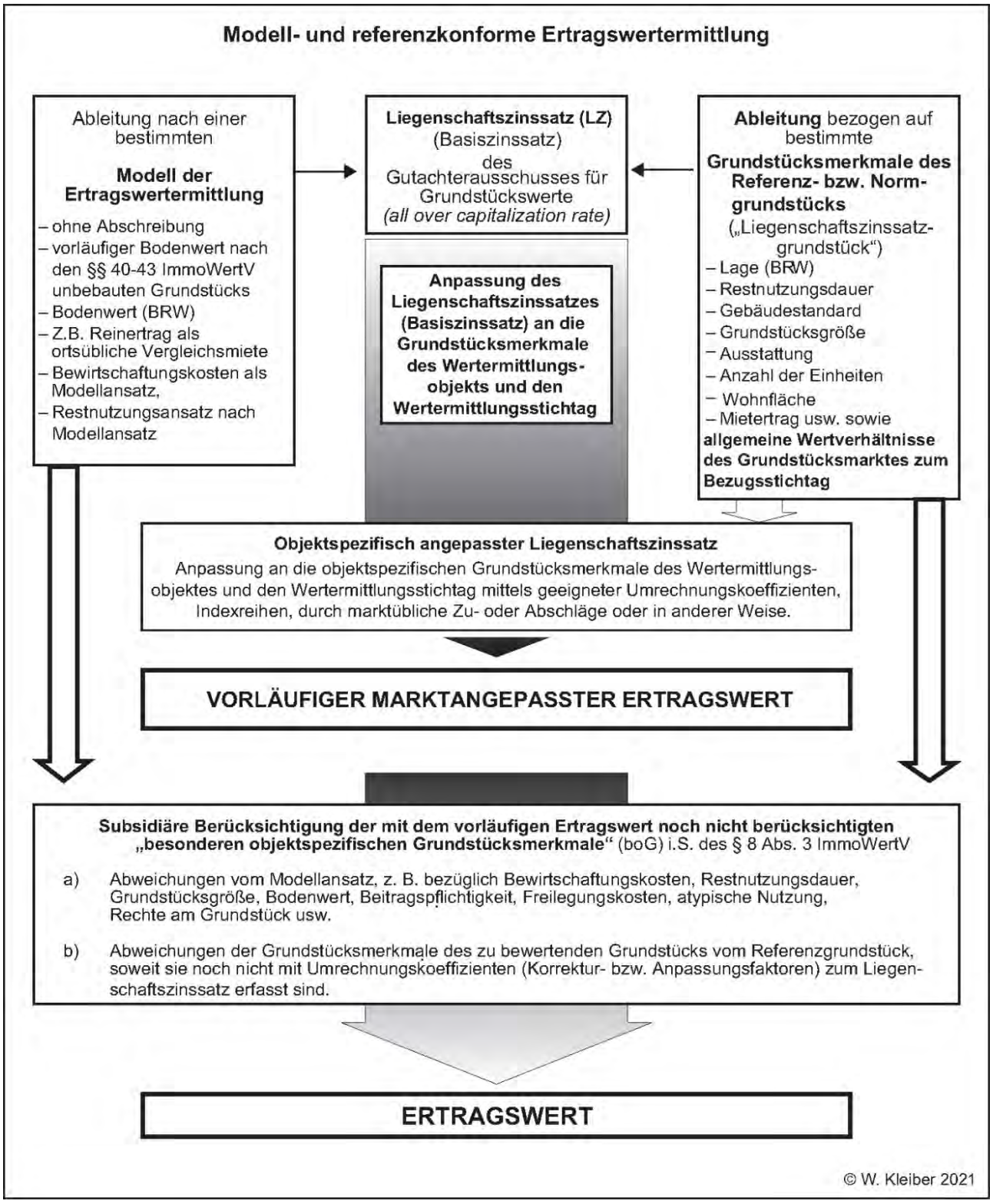
| | |
|---|---|
| **Bodenwert (BW)** | Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.<br><br>In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gemäß § 26 Abs. 2 herangezogen. Hierbei erfolgt in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie an abweichende wertbestimmende Merkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge. |
| **Grundlage** | Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone[2] |
| **Stichtag** | 1. Januar 2026 |
| **Bodenrichtwert (BRW)** | Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2026 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 350,00 €/m².<br><br>Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. |
| **Entwicklungszustand** | Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist. |
| **Art der baulichen Nutzung** | Wohnbaufläche |
| **Beitragszustand** | erschließungsbeitragsfrei |
| **Maß der baulichen Nutzung**[3] | Geschossflächenzahl (wGFZ): keine Angaben<br>Grundflächenzahl: keine Angaben |
| **Marktkonformer Bodenwert** | Der Bodenrichtwert ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.<br><br>Die tatsächliche Nutzung, die Lagemerkmale, der Grundstückszuschnitt sowie die Topografie weichen nicht signifikant vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Diese Merkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt, weshalb hierfür keine gesonderten Anpassungen vorgenommen werden. |
| **Flurstücksnachvollzug** | Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar. |

[2] *Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.*
[3] GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

| | |
|---|---|
| **Art der Nutzung** | Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart. |
| **Lage** | Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmalen der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen. |
| **Grundstückszuschnitt** | Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. |
| **Topografie** | Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich. |
| **Grundstücksgröße** | Für das Richtwertgrundstück werden keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich. |
| **Maß der baulichen Nutzung** | Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich. |
| **Baulandreserve** | Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden. |
| **Allgemeine Wertverhältnisse** | Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2026. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. |
| **Objektspezifisch Bodenwert** | Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 350,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 37.793 €. |

## 8. Ermittlung des Ertragswertes

### Methodik der Ertragswertermittlung




Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

**Ertragswertermittlung**

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

| **Nutzung** | | | **Rohertrag** | **Bewirt.-kosten** | **Reinertrag** | **Boden-verzins.** | **Gebäude-reinertrag** | **Barwert-faktor** | **Barwert** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in Gebäude | | | | | | | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | EUR / Jahr | EUR / Jahr | EUR / Jahr | EUR / Jahr | EUR / Jahr | | EUR |
| w | 1 | Eigentumswohnung / Block III Ost | 10.518 | 2.281 | 8.237 | 1.788 | 6.449 | 15,3724 | 99.136 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 600 | 169 | 431 | 102 | 329 | 15,3724 | 5.057 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Σ 11.118 | Σ 2.450 | Σ 8.668 | Σ 1.890 | Σ 6.778 | | Σ 104.193 |

| | |
|---|---|
| **Ertragswert der baulichen Anlagen**<br>Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor | **104.193 EUR** |
| + Bodenwert | 37.793 EUR |
| **Ertragswert (ungerundet)** | **141.986 EUR** |
| **Ertragswert (gerundet)** | **142.000 EUR** |

| Nutzung | | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m² (Stk.)] | | RoE | Bodenvz. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | In Gebäude | Nutzung / Beschreibung | Jahre | % | | m² | Ist | angesetzt | EUR | EUR/a |
| w | 1 | Eigentumswohnung / Block III Ost | 30 | 5,00 | 1 | 83,72 | | 10,47 | 10.518 | 1.788 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 30 | 5,00 | 1 | | | 50,00 | 600 | 102 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Ø 30 | Ø 5,00 | Σ 2 | Σ 83,72 | | | Σ 11.118 | Σ 1.890 |

**Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten**

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

| Gebäude | | Wohnen | | Gewerbe | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. | Bezeichnung | Fläche (m²) | RoE (EUR) | Fläche (m²) | RoE (EUR) |
| 1 | ETW Nr. 71 | 83,72 | 10.518 | | |
| 2 | Abstellplatz | | 600 | | |
| | | Σ 83,72 | Σ 11.118 | Σ | Σ |

| | |
|---|---|
| **WNFl. (gesamt)** | **83,72 m²** |
| Anteil Wohnen zur Gesamtfläche | 100 % |
| Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche | 0 % |
| **Jahresrohertrag (gesamt)** | **11.118 EUR** |

**$CO_2$-Kostenermittlung**

**Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen $CO_2$-Kosten für Gebäude 1: ETW Nr. 71**

| | |
|---|---|
| Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG | Wohngebäude |
| $CO_2$-Emission (bezogen auf GNF) | 50,0 kg/(m²·a) |
| Faktor abweichende Bezugsfläche | 1,20 |
| $CO_2$-Emission (bezogen auf WNFl.) | 60,0 kg/(m²·a) |
| $CO_2$-Preis | 60,00 EUR/t |
| Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der $CO_2$-Emission) | 95 % |
| $CO_2$-Kosten Vermieter | 4,07 EUR/(m²·a) |

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

| Nutzung | | | RND | Zins | Einheiten | Fläche | Miete [EUR/m² (Stk.)] | | RoE | Bodenverzins. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in Gebäude | Nutzung / Beschreibung | Jahre | % | | m² | Ist | angesetzt | EUR | EUR / Jahr |
| w | 1 | Eigentumswohnung / Block III Ost | 30 | 5,00 | 1 | 83,72 | | 10,47 | 10.518 | 1.788 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 30 | 5,00 | 1 | | | 50,00 | 600 | 102 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Ø 30 | Ø 5,00 | Σ 2 | Σ 83,72 | | | Σ 11.118 | Σ 1.890 |

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

| **Nutzung** | | | **Instandhaltung** | | **Verwaltung** | | **MAW** | **Sonstiges** | | | **Summe** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in Gebäude | | EUR/m² | | | | | $CO_2$ | EUR/m² | | |
| | | Nutzung / Beschreibung | /Stk. | % HK | EUR/Stk. | % RoE | % RoE | EUR/m² | /Stk. | % RoE | % RoE |
| w | 1 | Eigentumswohnung / Block III Ost | 14,40 | | 439,00 | 4,17 | 2,00 | 4,07 | 1,00 | 4,03 | 21,68 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) | 108,50 | | 48,00 | 8,00 | 2,00 | | | | 28,16 |

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 22,03

**Bewertungsparameter Ertragswertermittlung**

Der Ertragswert wird nach den §§ 27 ff. ImmoWertV 2021 im allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt. Dabei wird der jährliche Reinertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) um die Verzinsung des Bodenwerts vermindert, der verbleibende Gebäudereinertrag über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und der Bodenwert(anteil) hinzugerechnet.

**Marktüblich erzielbare Miete**

Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt, angesetzt wird die marktüblich erzielbare Miete von 10,47 EUR/m² monatlich (on-geo Vergleichsmieten für die Objektadresse, Datenstand März 2026, Spanne 9,13 bis 12,00 EUR/m², 10 geeignetste aus 1.660 untersuchten Objekten im Umkreis von 3,5 km). Der Ansatz liegt nahe der Referenzmiete des Zinssatz-Teilmarkts von 10,70 EUR/m² (Spanne 8,10 bis 14,15 EUR/m², Immobilienmarktbericht Südhessen 2026, Seite 73) und ist marktkonform und nachhaltig. Für den der Wohnung zugeordneten Wagenabstellplatz in der Tiefgarage (Sondernutzungsrecht Nr. 71 g) wird zusätzlich eine marktübliche Stellplatzmiete von 50 EUR monatlich angesetzt. Der Jahresrohertrag beträgt damit bei 83,72 m² Wohnfläche zuzüglich Stellplatz rund 11.119 EUR.

Nach dem äußeren Eindruck ist das Bewertungsobjekt vermietet, Mieter und Miethöhe sind nicht bekannt, Mietverträge lagen nicht vor. Der Bewertung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt, das Ergebnis ist damit vom tatsächlichen Vermietungsstatus unabhängig.

**Erläuterungen zum Leerstand**

Ein Leerstand war nach dem äußeren Eindruck nicht feststellbar. Das allgemeine Mietausfallwagnis ist in den Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) werden nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 mit Einzelansätzen angesetzt (Instandhaltung 14,40 EUR/m² jährlich, Verwaltung 439 EUR jährlich, Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrags, Stellplatz mit entsprechenden Ansätzen). Zusätzlich wird der nicht auf den Mieter umlagefähige Vermieteranteil an den CO2-Kosten nach dem Stufenmodell des § 5 Abs. 1 CO2KostAufG mit 4,07 EUR/m² jährlich berücksichtigt (Prämisse mangels aktuellen Energieausweises: unsanierter Baujahresstandard mit ca. 60 kg CO2 je m² Wohnfläche und Jahr, CO2-Preis 60 EUR je Tonne, Vermieteranteil 95 %). Die Bewirtschaftungskosten betragen zusammen rund 22 % des Rohertrags, der Ansatz liegt über dem Referenzwert des herangezogenen Zinssatz-Teilmarkts von 18 % und damit auf der wertmindernden, sicheren Seite.

**Restnutzungsdauer**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modell des Gutachterausschusses) und einem Gebäudealter von 54 Jahren wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 30 Jahren angesetzt, modifiziert in Anlehnung an § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 unter Würdigung der laufenden Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums (zum Stichtag durchgeführte Fenstererneuerung) und zugleich vorsichtig unterhalb der Referenz-Restnutzungsdauer des Teilmarkts von 37 Jahren, da Modernisierungen im Sondereigentum nicht belegt sind.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken, abhängig von

der jeweiligen Grundstücksart, im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist insbesondere abhängig vom Reinertrag der baulichen Anlage, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie von der allgemeinen Marktlage zum Bewertungsstichtag.

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt somit das objektspezifische Risiko einer Immobilie wider, das mit einer Investition dauerhaft verbunden ist. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Kapitalanlagen auch, die vom Markt erwartete Rendite.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde der Liegenschaftszinssatz für die Objektart Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau analysiert. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss (Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis, Geschäftsstelle AfB Büdingen) veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2026 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Herangezogen wird deshalb die Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, die Übertragbarkeit ist durch die unmittelbare Nachbarschaft, die vergleichbare Marktstruktur im Verdichtungsraum Rhein-Main und das passende Referenzobjekt gegeben.

Im auszuwertenden Bodenrichtwertbereich bis 499 EUR/m² konnten insgesamt 17 Kauffälle herangezogen werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beläuft sich auf 4,8 %, bei einer Standardabweichung von ± 1,8. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor beträgt 15,3, die Nettoanfangsrendite 5,3 %. Die Referenzobjekte weisen im Mittel 80 Wohneinheiten je Anlage, eine Wohnfläche von 70 m², eine Miete von 10,70 EUR/m² (Spanne 8,10 bis 14,15 EUR/m²), Bewirtschaftungskosten von 18 %, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einen angepassten Bodenrichtwert von 440 EUR/m² auf. Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2026, Kapitel 8.2.1.7, Seite 73.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der gemäß § 21 Absatz 2 ermittelte Zinssatz daraufhin zu prüfen, ob er im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geeignet ist. Bei etwaigen Abweichungen ist der Zinssatz entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage des Geschosswohnungsbaus mit einem als durchschnittlich eingestuften Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums, welche ca. 1972 erstellt wurde, die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. Der Innenzustand des Sondereigentums wird ausschließlich über den gesonderten Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Ausgehend vom Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses von 4,8 % werden auf Grundlage des Vergleichs der wertrelevanten Standort-, Markt- und Objektmerkmale mit den Referenzdaten des Grundstücksmarktberichts folgende Zu- und Abschläge vorgenommen:

Makro- und Mikrolage: +0,15. Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt 350 EUR/m² (BORIS Hessen, Stichtag 01.01.2026) und liegt im unteren bis mittleren Teil des ausgewerteten Bodenrichtwertbereichs (Referenz 440 EUR/m²), ein

unterdurchschnittliches Bodenwertniveau wirkt auf den Renditeanspruch erhöhend, angemessen erscheint ein Zinszuschlag von 0,15 %-Punkten.

Zustand und Instandhaltungsgrad: 0,00. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, laufend instand gehaltenen Zustand, die kürzere Restnutzungsdauer wird über den Vervielfältiger, der nicht festgestellte Innenzustand über den Sicherheitsabschlag erfasst, es erfolgt keine weitere Anpassung des Ausgangszinssatzes.

Marktlage und Marktfähigkeit: 0,00. Die Kaufpreisbasis der Auswertung umfasst die Jahre 2024 bis 2025 bei stagnierender, bis zum Wertermittlungsstichtag anhaltender Preisentwicklung, die Nachfrage im Teilmarkt wird als mittel eingestuft, es erfolgt keine weitere Anpassung des Ausgangszinssatzes.

Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit: -0,10. Die Wohnung ist eine klassische Geschosswohnung mittlerer Größe mit zweckmäßigem Zuschnitt, Balkon, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, der breite Nachfragerkreis aus Kapitalanlegern und Eigennutzern wirkt auf den Renditeanspruch mindernd, angemessen erscheint ein Zinsabschlag von 0,10 %-Punkten.

Objektgröße und Objekttyp: +0,15. Die Wohnanlage umfasst 127 Wohnungen und liegt deutlich über der mittleren Anlagengröße der Referenzobjekte von 80 Wohneinheiten, Großwohnanlagen dieses Zuschnitts engen den Käuferkreis ein, angemessen erscheint ein Zinszuschlag von 0,15 %-Punkten.

Summe der Zu- und Abschläge: +0,20 %-Punkte. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ergibt sich damit zu 4,8 % (Mittelwert) zuzüglich 0,20 %-Punkte = 5,00 %. Der Ansatz liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bandbreite von 4,8 % ± 1,8 und ist damit marktkonform. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 5,00 % angesetzt.

## 9. Ermittlung des Vergleichswertes

### Vergleichswertermittlung

**Vergleichswerte**

Die Vergleichswertermittlung erfolgt unter Anwendung des Vergleichspreisservice 3 (VPS 3) auf Basis der on-geo-Vergleichspreisdatenbank (LORA Immo Data Base). Diese Datenbank enthält Vergleichsobjekte mit realisierten Kaufpreisen aus tatsächlich vollzogenen Transaktionen. Die Einträge werden vom Anbieter regelmäßig geprüft, ergänzt und auf Plausibilität hin kontrolliert.

Zur Anpassung der Vergleichspreise an den Bewertungsstichtag erfolgt eine Indexierung anhand des jeweiligen Hauspreisindex – differenziert nach Eigentumswohnungen (ETW) bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), je nach Bewertungsobjekt.

Der Mittelwert wird als Euro-Betrag je Quadratmeter ausgewiesen und stellt den von VPS 3 ermittelten wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt dar. Die angegebene Preisbandbreite (obere und untere Grenze) beschreibt die durch die Datengrundlage erklärbare Spanne. Diese wird dynamisch berechnet und hängt maßgeblich von der prognostizierten Treffergenauigkeit des ermittelten Vorschlagswerts ab: Eine geringe Spanne deutet auf eine hohe Sicherheit der Bewertung hin. Da sich die Spanne an den Objektparametern orientiert, kann sie sich bei Veränderung der Objekteigenschaften erweitern oder verengen. Eine überproportionale Änderung der Spanne gegenüber dem Vorschlagswert kann dabei dazu führen, dass sich die Preisgrenzen gegenläufig zum Vorschlagswert entwickeln.

Für die Ermittlung eines nachhaltigen Wertes wird die Marktentwicklung der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag berücksichtigt. Der so ermittelte Wert liegt in der Regel unterhalb des aktuellen Marktwertes, insbesondere in steigenden Märkten.

Zur Berechnung wird für jedes Vergleichsobjekt der aktuelle Wert sowie der Wert für jeden der letzten 60 Monate ermittelt. Aus diesen Einzelwerten wird das arithmetische Mittel berechnet, um eine marktneutrale, langfristig orientierte Bewertung zu ermöglichen.

**Informationen zu den Daten aus Lora Immo Data Base**

Es wurden 2067 Objekte im Umkreis von 6,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2026). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung und Zustand berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die statistische Verteilung der Vergleichspreise der ausgewählten Vergleichsobjekte weicht stark von der allgemeinen Verteilung im Umkreis ab. Daher liegt die untere Grenze der ausgegebenen Spanne außerhalb des Preisbereichs der Vergleichsobjekte.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63486), Baujahr 1971, Wohnfläche 88 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1580 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63486), Baujahr 1971, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1759 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63486), Baujahr 1971, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1882 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63486), Baujahr 1972, Wohnfläche 89 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1258 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63486), Baujahr 1973, Wohnfläche 86 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1459 €/m²

| | |
|---|---|
| Vergleichswert von EUR /m²: | 1.491 |
| Vergleichswert bis EUR /m²: | 1.996 |
| Vergleichswert im Mittel EUR /m²: | 1.726 |
| Objektspezifischer Vergleichswert EUR /m²: | 1.650 |

**Marktüblicher Ansatz für den Marktwert**

Im Hinblick auf die Lage, das (fiktive) Baujahr und den als mittel einzustufen Unterhaltungszustand sowie des Grundrisses wird auf Basis der Recherche bei Lora Immo Data Base ein marktüblicher Vergleichswert von 1.650 EUR / m² Wfl. als angemessen erachtet.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

| Objekt | Einh. | WNFl. | Werte [EUR/m² (Stk.)] | | | | | Verkehrswert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Kaufpreis | Vergleichspreise | | | angemessen | |
| | Stk. | m² | | von | bis | Mittel | | EUR |
| ETW Nr. 71 | 1 | 83,72 | | 1.491 | 1.996 | 1.726 | 1.650 | 138.138 |
| Abstellplatz | 1 | | | 5.000 | 12.500 | 7.500 | 7.500 | 7.500 |

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut on-geo mit dem Stand für 3/2026.

**Vergleichswert**

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

| | |
|---|---|
| **Vergleichswert (ungerundet)** | **145.638 EUR** |
| **Vergleichswert (gerundet)** | **146.000 EUR** |

**Besonderheiten, Sicherheitsabschlag wegen verwehrter Innenbesichtigung.**

Da das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war, konnten weder der Ausbaugrad noch der bauliche Zustand des Sondereigentums verlässlich festgestellt werden. Daher ist ein Sicherheitsabschlag anzusetzen. Die Höhe bemisst sich am vermuteten Verhältnis zwischen Rohbau und Ausbau sowie an möglichen Beeinträchtigungen der Bausubstanz durch Mängel oder Schäden (Methode nach Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Kapitel B.XI.13). Auf den Hinweis in den Ladungsschreiben vom 30.05.2026, dass bei verwehrtem Zutritt ein gesonderter Wertabschlag erfolgt, wird Bezug genommen.

Ertragswert vor Abschlag 141.986 EUR, abzüglich Bodenwertanteil 37.793 EUR, verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch, Außenanlagen im Ertragswert enthalten) 104.193 EUR.

Ansatz für den Rohbauanteil 45 % = 46.887 EUR, geschätzte Minderung von ca. 5 % (Gemeinschaftseigentum von außen in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert) = 2.344 EUR.

Ansatz für den Ausbauanteil 55 % = 57.306 EUR, geschätzte Minderung von ca. 25 % (Ausbaugrad, Ausstattung und Innenzustand unbekannt) = 14.327 EUR.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag 16.671 EUR, gerundet 17.000 EUR. Der Abschlag entspricht rund 12,0 % des Ertragswerts und bewegt sich in der für eine unterbliebene Innenbesichtigung üblichen Größenordnung.

Ein Instandhaltungsrückstau, der über die mit der Alterswertminderung erfasste übliche Abnutzung hinausgeht, ist am Gemeinschaftseigentum nach dem äußeren Eindruck nicht festzustellen und wird nicht angesetzt (Befundliste vom 04.08.2026). Der nicht festgestellte Innenzustand des Sondereigentums wird ausschließlich über den gesonderten Sicherheitsabschlag wegen verwehrter Innenbesichtigung berücksichtigt, eine Doppelerfassung ist ausgeschlossen.

| | | | **Marktwert**<br>§ 194 BauGB |
|---|---|---|---|
| **Werte** | Bodenwert | | 37.793 |
| | Ertragswert | | 142.000 |
| | Vergleichswert | | 146.000 |
| **Abschläge** | Sicherheitsabschlag wegen verwehrter Innenbesichtigung | 11,98% | 17.000 |
| **Marktwert** | Ableitung vom Ertragswert | | **125.000** |
| **Vergleichsparameter** | EUR/m² WNFl. | | 1.490 |
| | x-fache Jahresmiete | | 11,20 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | | 100% / 0% |
| | Bruttorendite (RoE/x) | | 8,89% |
| | Nettorendite (ReE/x) | | 6,93% |
| **Vergleichsparameter** ohne besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | EUR/m² WNFl. | | 1.700 |
| | x-fache Jahresmiete | | 12,80 |
| | Bruttorendite (RoE/x) | | 7,83% |
| **Mietfläche** | Wohnfläche | | 83,72m² |
| | Nutzfläche | | |
| | Σ | | 83,72m² |
| **Ertrag** | Jahresrohertrag | | 11.118 |
| | Jahresreinertrag | | 8.668 |
| **Liegenschaftszins** | Wohnen | | 5,00% |
| | Gewerbe | | |
| | i.D. | | 5,00% |
| **Bewirtschaftungskosten** | Wohnen | | 22,03% |
| | Gewerbe | | |
| | i.D. | | 22,03% |

**Wertermittlung**

für das Grundstück Eichendorffanlage 13 ETW Nr. 71
63486 Bruchköbel

**Wertermittlungsstichtag**

16.06.2026

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

**125.000 EUR**

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

**Anmerkungen**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 04.08.2026



Oliver M.Margraf



## 10. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Grundrissplan
Paket Unwetterrisiko

### Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



**Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung**

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des **§ 194 Baugesetzbuch (BauGB):**

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

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

**Bodenwertermittlung**

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder

- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

**Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttorauminhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

**Ertragswertermittlung**

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.
Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert

aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

**Vergleichswertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetzt für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

**GEIG:** Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

**WoFlV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

**Abkürzungsverzeichnis**

| | |
|---|---|
| Abs. | Absatz |
| AfA | Absetzung für Abnutzung |
| AG | Auftraggeber |
| ALKIS | Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem |
| AN | Auftragnehmer |
| Anz. | Anzahl |
| ARR | Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis) |
| AV | Ausbauverhältnis |
| DIN | Deutsches Institut für Normung |
| DSGV | Deutscher Sparkassen- und Giroverband |
| DZ | Doppelzimmer |
| BAR | Bruttoanfangsrendite |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauO | Bauordnung |
| BBodSchG | Bundes-Bodenschutzgesetz |
| BetrKV | Betriebskostenverordnung |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| BNK | Baunebenkosten |
| Bodenvz. | Bodenwertverzinsung |
| boG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BRI | Bruttorauminhalt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| Bwf. | Barwertfaktor |
| Bwf.-Diff. | Barwertfaktordifferenz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BV | Bestandsverzeichnis |
| II. BV | II. Berechnungsverordnung |
| $CO_2$ / CO2 | Kohlenstoffdioxid |
| CO2KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz |
| DG | Dachgeschoss |
| Disk.-faktor | Diskontierungsfaktor |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| ebp | erschließungsbeitragspflichtig |
| EBR | Erbbaurecht |
| EG | Erdgeschoss |
| EK | Erschließungskosten |
| EnEV | Energieeinsparverordnung |
| ENK | Erwerbsnebenkosten |
| Entschäd.-anteil | Entschädigungsanteil |
| EZ | Einzelzimmer |
| FeWo | Ferienwohnung |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GAA | Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| GBO | Grundbuchordnung |
| Geb. | Gebäude |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GF | Geschossfläche i. S. BauNVO |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| gif | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. |
| GK | Gefährdungsklasse |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GNF | Gebäudenutzfläche |
| GR | Grundfläche |
| GRZ | Grundflächenzahl |

| | |
|---|---|
| Grdst.-Nr. | Grundstücksnummer |
| HK | Herstellungskosten |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| JNKM | Jahresnettokaltmiete |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| KapZ | Kapitalisierungszins |
| KP | Kaufpreis |
| KG | Kellergeschoss |
| kWh | Kilowattstunde |
| kWp | Kilowatt-Peak |
| LBO | Landesbauordnung |
| LK | Landkreis |
| Lfd. Nr. | Laufende Nummer |
| Lfz. | Laufzeit |
| LiegZ | Liegenschaftszins |
| MAW | Mietausfallwagnis |
| MEA | Miteigentumsanteil |
| MF | Mietfläche |
| Mietdiff. | Mietdifferenz |
| MM | Monatsmieten |
| MWT | Marktwert (Verkehrswert) |
| MZ | Mehrbettzimmer |
| NAR | Nettoanfangsrendite |
| NBW | Neubauwert |
| NGF | Nettogrundfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NME | Nettomieteinahmen |
| NF | Nutzfläche |
| NR | Nettorendite |
| OG | Obergeschoss |
| OT | Ortsteil |
| oüVM | ortsübliche Vergleichsmiete |
| p. a. | per anno (pro Jahr) |
| ReE | Jahresreinertrag |
| ReEF | Reinertragsfaktor |
| RevPAR | Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) |
| RoE | Jahresrohertrag |
| RND | Restnutzungsdauer |
| RoEF | Rohertragsfaktor |
| StG | Staffelgeschoss |
| SIR | Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating |
| Stk. | Stück |
| SWOT-Analyse | Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse |
| TE | Teileigentum |
| TEGoVA | The European Group of Valuers Associations |
| TG | Tiefgeschoss / Tiefgarage |
| UG | Untergeschoss |
| UR | umbauter Raum |
| Verm.-dauer | Vermarktungsdauer |
| VWT | Verkehrswert (Marktwert) |
| W | Watt |
| WE | Wohneinheit |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| WF | Wohnfläche |
| WGFZ | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| WNFF | Wohn- / Nutzflächenfaktor |
| WNFl. | Wohn- / Nutzfläche |
| WoFlV | Wohnflächenverordnung |

**Literaturverzeichnis**

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Büdingen**

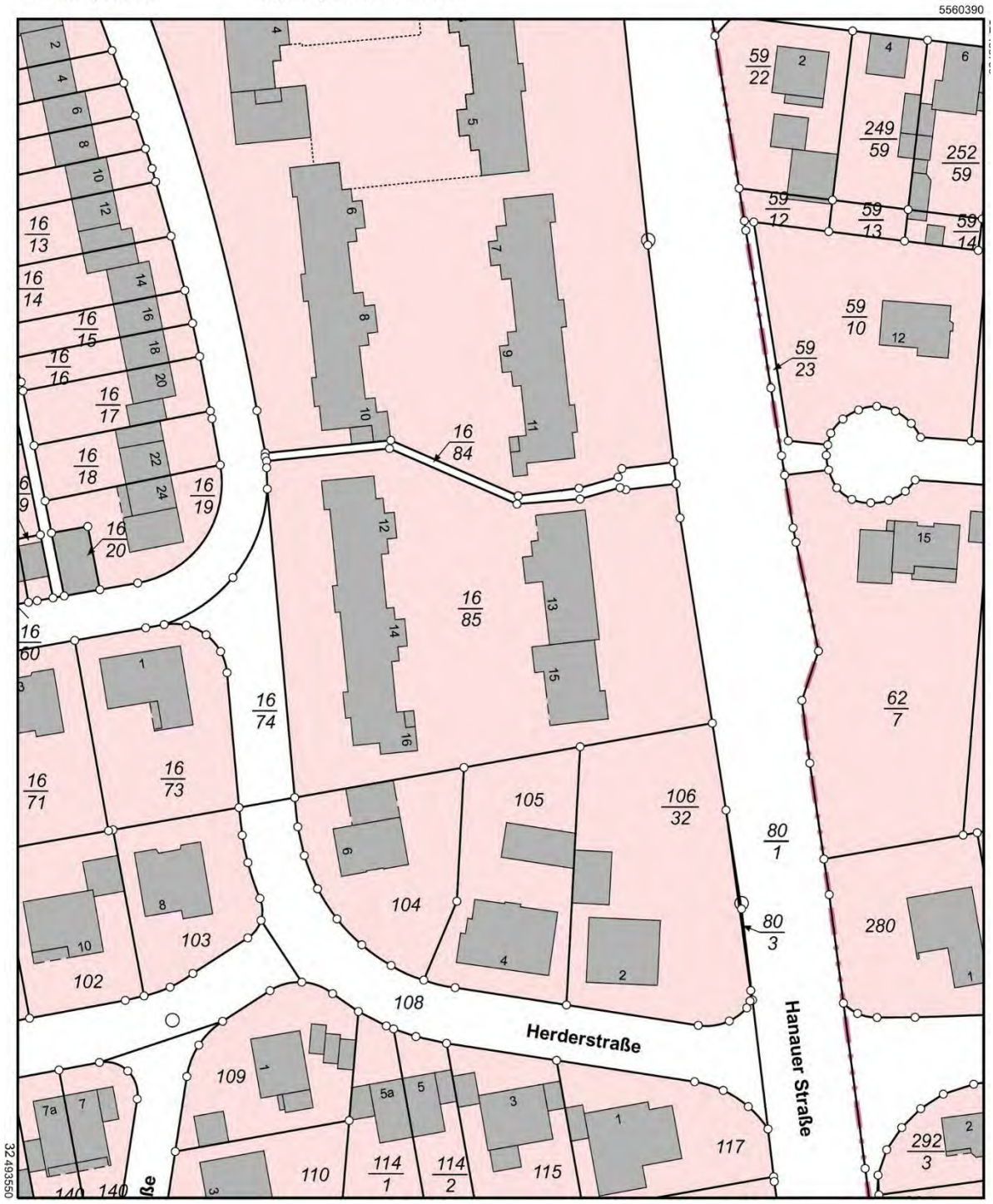
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

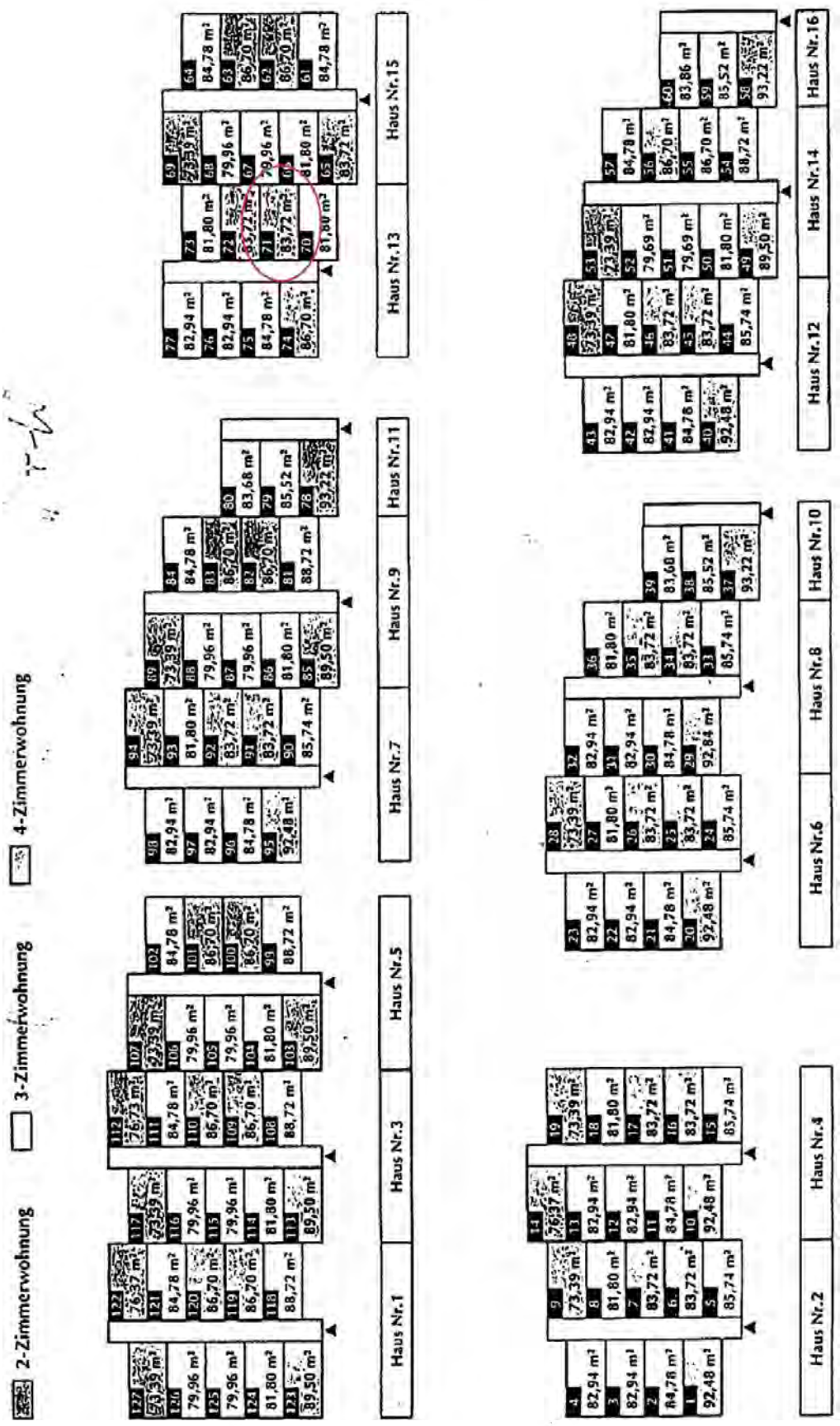
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

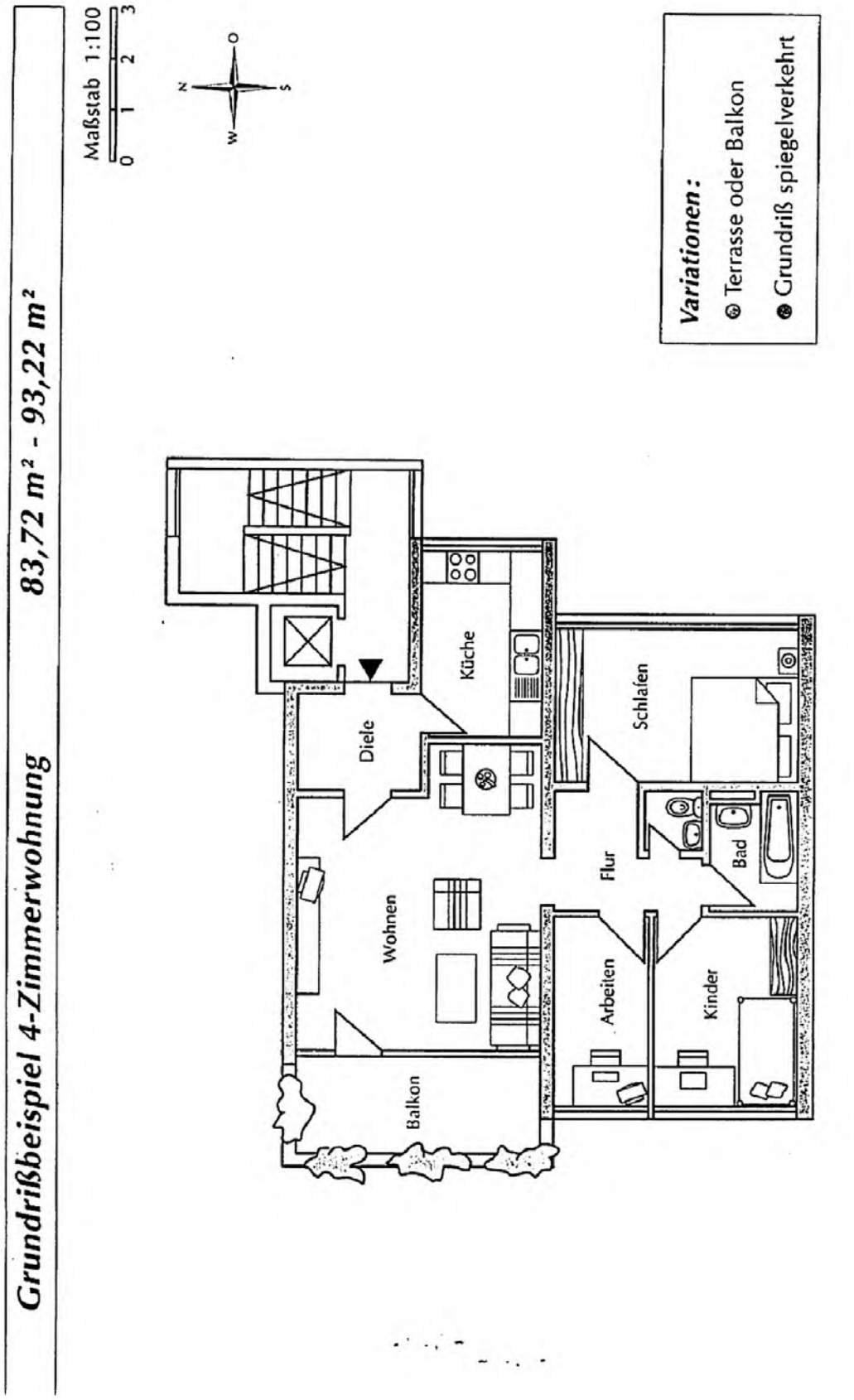
**Liegenschaftskarte 1:1000**
**Hessen**

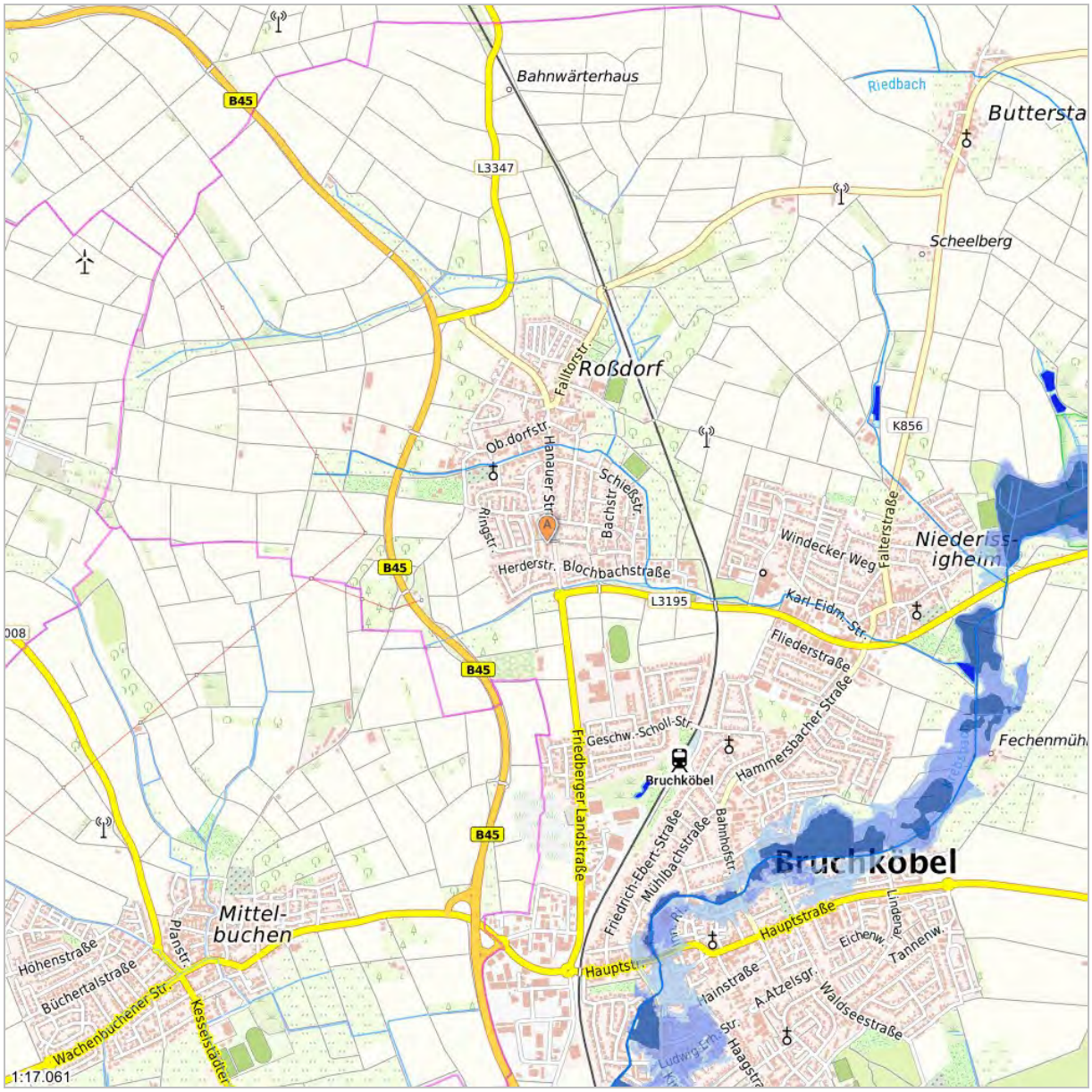
**Erstellt am 30.05.2026**
**Antrag: 203252764-2**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 16/85 | Gemeinde: | Bruchköbel |
| Flur: | 19 | Kreis: | Main-Kinzig |
| Gemarkung: | Roßdorf | Regierungsbezirk: | Darmstadt |




2-Zimmerwohnung
3-Zimmerwohnung
4-Zimmerwohnung
Haus Nr.1
Haus Nr.3
Haus Nr.5
Haus Nr.7
Haus Nr.9
Haus Nr.11
Haus Nr.13
Haus Nr.15
Haus Nr.2
Haus Nr.4
Haus Nr.6
Haus Nr.8
Haus Nr.10
Haus Nr.12
Haus Nr.14
Haus Nr.16


Grundrißbeispiel 4-Zimmerwohnung
83,72 m² - 93,22 m²
Maßstab 1:100
0 1 2 3
N
O
S
W
Variationen:
Terrasse oder Balkon
Grundriß spiegelverkehrt
Küche
Diele
Schlafen
Bad
Flur
Wohnen
Arbeiten
Kinder
Balkon

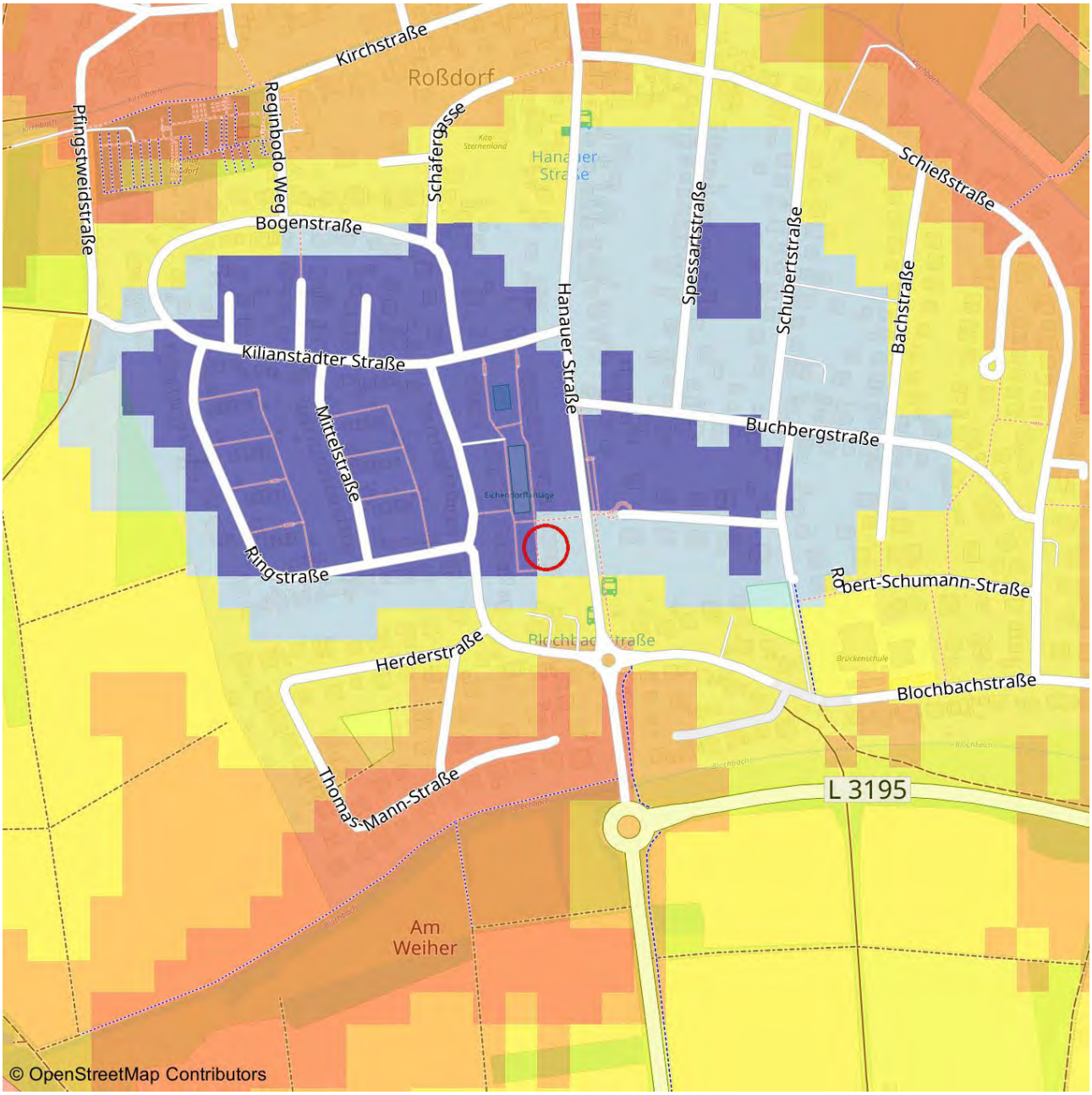



## Gefährdungsklasse der Objektadresse

| GK1 | GK2 | GK3 | GK4 |
|---|---|---|---|

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.




## Gefährdungsklasse der Objektadresse

| sehr stark | stark | mittel | gering | sehr gering |
|---|---|---|---|---|

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

**Datenquelle**
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)