

# Ronny Kazyska



## Verkehrswertgutachten

für das  
**Amtsgericht Hanau**

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung  
Sondereigentum Nr. 2  
Ober- und Dachgeschoss  
Garage Nr. 2  
PKW-Stellplatz Nr. 3



Anschrift: Lerchenweg 46  
D-61130 Nidderau

Qualitätsstichtag: 3. Juni 2025

Wertermittlungsstichtag: 3. Juni 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 03.06.2025

---

### Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten  
Stichtag: 03.06.2025

Vergleichswert	541.000 €
Ertragswert	536.000 €

---

<b>Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB</b>	<b>541.000 €</b>
--	------------------

---

Frankfurt am Main, den 18.07.2025

**-Internetversion-**

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Anlagen

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

## Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 110/24 vom 02.05.2025
- Grundbuchauszug Blatt 4232 vom 19.11.2024 des Grundbuchs von Ostheim / Amtsgericht Hanau (Wohnungsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 27.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.11.2024

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

- Grundriss über Sondereigentum Nr. 2 vom 08.08.2002 des Architekturbüros Frob-Schotte
- Grundriss über Sondereigentum Nr. 2 vom 31.08.2006 des Architekturbüros Frob-Schotte
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 26.061.86 über ein Einfamilienwohnhaus mit Ölheizung und Carport von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 24.10.1986
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 26.040.89 über die Herstellung von einem Stellplatz und Garagentor von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 04.10.1989
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 26.042.89 über die Unterkellerung des Wintergartens von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 22.01.1990
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 26.018.92 über die Herstellung einer Garage von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 23.03.1993
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer 22058-99-24 über die Aufstockung des Wohnhauses und Garage von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 02.12.1999
- Baugenehmigung mit Bauscheinnummer A63.1-03652-2002-36 über den Nachtrag zur Baugenehmigung mit Aktenzeichen 22058-99 und die Aufhebung des verhängten Bauverbots mit Aktenzeichen 3566-2002-36 von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 19.11.2002
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 462/2006 verhandelt am 04.09.2006
- Ergänzung mit der Urkundenrolle Nr. 2/2007 verhandelt am 04.01.2007 zur Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 462/2006
- Baubeschreibung zum Stand 20.08.1986
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.07.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises vom 17.07.2025

## Übersicht

## Verkehrswertgutachten

### Eigentumswohnung

Stichtag: 03.06.2025

Baujahr ca.	2002
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	47

Grundstücksgröße der WEG gesamt rd.	603,00 m <sup>2</sup>
50 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	301,50 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca.	219,43 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

### Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	602.000 €
Sonderwerte	-53.000 €
Marktanpassung	-30.100 €
Garage pauschal	13.500 €
PKW-Stellplatz pauschal	8.500 €
Vergleichswert des Grundstücks	541.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.465 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.844 €/m <sup>2</sup>

### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	24.598 €
Verwaltungskosten p.a.	523 € 2,13 %
Instandhaltungskosten p.a.	3.284 € 13,35 %
Mietausfallwagnis p.a.	492 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	4.299 € 17,48 %
Bewirtschaftungskosten / Mietfläche	19,59 €/m <sup>2</sup>
Reinertrag p.a.	20.299 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,47
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	589.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-53.000 €
Ertragswert rd.	536.000 €
Ertragswert/Wohnfläche	2.443 €/m <sup>2</sup>

### Verkehrswert

**541.000 €**

### Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	100%
Verkehrswert/Ertragswert	101%
Verkehrswert/Wohnfläche	2.465 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	18,30 %

## 1. Allgemeines

### 1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 02.05.2025 mit dem Aktenzeichen 42 K 110/24 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

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

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 03.06.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 03.06.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 03.06.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

### 1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 03.06.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

### 1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 03.06.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████  
- Ronny Kazyska

Miteigentümerin  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

#### Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

#### Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 19.11.2024 (letzte Änderung vom 09.06.2023) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

**Amtsgericht:** Hanau  
**Grundbuch von:** Ostheim  
**Blatt:** 4232  
Wohnungsgrundbuch

50 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Ostheim	16	109	Gebäude- und Freifläche, Lerchenweg 46	603 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt					603 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an der Garage, bezeichnet mit Nr. 2 und dem Stellplatz Nr. 3.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4231 bis 4232).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.09.2006 (UR-Nr. 462/2006 Notar Dr. Manfred Westphal, Frankfurt am Main) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3187 hierher übertragen und eingetragen am 08.12.2006.

Das Sondernutzungsrecht an den Abstellräumen (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet) wurde der Wohnung 1 in Blatt 4231 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 04.01.2007 (UR-Nr. 2/2007 Notar Dr. Manfred Westphal, Frankfurt am Main) eingetragen am 01.02.2007.

Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und dem Weinkeller ist nach Eintritt der auflösenden Bedingung auf Blatt 4231 übergegangen; gemäß Bewilligung vom 04.09.2006 (UR-Nr. 462/2006 MW Notar Dr. Manfred Westphal, Frankfurt am Main) eingetragen am 07.07.2009.

#### Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2.1:

-zu 1/2-

Laufende Nummer 2.2:

-zu je 1/2-

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummer 1 bis 4 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

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

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Über das Vermögen des Eigentümers 2.1 XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX ist gemäß § 21 Abs. 2 Ziff. 1 InsO ist die vorläufige Verwaltung des Vermögens angeordnet, gemäß Ersuchen vom 14.11.2022 (Amtsgericht Hanau -Abt. Insolvenz-, 70 IN 286/22); eingetragen am 22.11.2022.

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1  
Über das Vermögen des Eigentümers XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX ist das Insolvenzverfahren wegen Zahlungsunfähigkeit eröffnet, gemäß Ersuchen vom 23.02.2023 (Amtsgericht Ravensburg -Insolvenzgericht-, 20 IN 20/23); eingetragen am 07.03.2023.

### **Beurteilung**

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung betrifft die Anordnung der vorläufigen Insolvenzverwaltung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 InsO über das Vermögen eines Miteigentümers. Es handelt sich um eine personenbezogene Verfügungsbeschränkung ohne dinglichen Bezug zum Grundstück. Eine wertrelevante Auswirkung auf den Verkehrswert besteht nicht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Miteigentümers. Es handelt sich hierbei um eine personenbezogene Eintragung ohne direkten Einfluss auf das Grundstück. Die Eintragung stellt keine dingliche Belastung dar und ist für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung.

### **Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

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

## **2.2 Baulasten**

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Main-Kinzig-Kreises vom 27.11.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

## **2.3 Denkmalschutz**

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 04.07.2025 kein Kulturdenkmal.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

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

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

## 2.5 Bau- und Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

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

### Bebauungsplan

Dem Bürgerinformationsportal der Stadt Nidderau nach (<https://geoas.geoservice-hessen.de/mr/stadtnidderau-buergerportal>) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hanauer Hohl, 2. BA", der am 21.08.1984 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II

### Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Bauscheinnummer 26.061.86 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 24.10.1986 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Einfamilienwohnhaus mit Ölheizung und Carport.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 26.040.89 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 04.10.1989 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Herstellung eines Stellplatzes und Garagentors.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 26.042.89 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 22.01.1990 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Unterkellerung des Wintergartens.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 26.018.92 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 23.03.1993 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet die Herstellung einer Garage.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 22058-99-24 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 02.12.1999 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Sie gestattet die Aufstockung des Wohnhauses und der Garage.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer A63.1-03652-2002-36 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 19.11.2002 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 erteilt. Sie gestattet den Nachtrag zur Baugenehmigung mit Aktenzeichen 22058-99 und hebt das verhängte Bauverbot mit Aktenzeichen 3566-2002-36 auf.

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

## **2.6 Entwicklungszustand**

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

## **2.7 Erschließungsbeiträge etc.**

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

## **2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen**

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

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 07.05.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

## **2.10 Lagebeschreibung**

### **2.10.1 Makrolage**

Die Stadt Nidderau mit ca. 20.909 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 25 km nordöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 60 km südöstlich von Gießen im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Nidderau grenzt im Westen an die Stadt Karben, im Nordwesten an die Stadt Niddatal, im Norden an die Gemeinde Altstadt (alle Wetteraukreis), im Osten an die Gemeinden Limeshain (Wetteraukreis) und Hammersbach, im Süden an die Stadt Bruchköbel sowie im Südwesten an die Gemeinde Schöneck.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Eichen, Erbstadt, Heldenbergen, Ostheim und Windecken.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 101,8 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 31.110 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,9 % im Juni 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Die Gewerbestruktur von Nidderau ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. In der Stadt sind vor allem mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Baugewerbe, Metallverarbeitung, Logistik, Einzelhandel und Dienstleistungen ansässig. Gewerbeflächen befinden sich schwerpunktmäßig in den Ortsteilen Heldenbergen, Windecken, Ostheim und Eichen. Ein Großteil der erwerbstätigen Bevölkerung pendelt in das regionale Umland. Nidderau fungiert dabei als Wohn- und Nebenzentrum mit überregionaler Einbindung in den Arbeitsmarkt. Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch die stabile Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet und die kontinuierliche Ausweisung neuer Gewerbeflächen begünstigt. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind im Main-Kinzig-Kreis u.a. die Heraeus Holding GmbH (Technologie), engelbert strauss GmbH & Co. KG (Textilien), NORMA Group SE (Verbindungstechnik) und Umicore AG & Co. KG (Materialtechnologie).

Nidderau verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die Gemeinde ist mit der B 521 bzw. B 45, die durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 521 verbindet Nidderau mit der Gemeinde Altenstadt und der Gemeinde Schöneck. Die B 45 führt nach Bruchköbel. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Altenstadt' an der A 45 liegt vom Gemeindezentrum ca. 8 km entfernt.

Nidderau ist mit vier Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Hanau und Friedberg.

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

### Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Nidderau im Zeitraum von 2023 bis 2035 -3,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Main-Kinzig-Kreis -3,5 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

### Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	25 km	0:30 h
Offenbach am Main	33 km	0:32 h
Wiesbaden	70 km	0:50 h
Darmstadt	65 km	0:50 h
Mainz	75 km	1:00 h
Mannheim	115 km	1:10 h
Würzburg	125 km	1:20 h
München	400 km	4:15 h
Berlin	545 km	6:00 h

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

### 2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Nidderau im südlichen Stadtteil Ostheim im Lerchenweg. Das Areal liegt innerhalb von Ostheim südlich in einem Wohngebiet. Bei dem Lerchenweg handelt es sich um eine verkehrsarme Anliegerstraße und dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die Straße verläuft als kurz eingelagerte Anliegerstraße östlich vom Drosselweg bis zum Zeisigweg. Die Bebauung entlang der Straße erfolgt durch kompakte Ein- bzw. Doppelhäuser in mittlerer Dichte. Die leicht gebogene Straßenführung des Lerchenwegs sorgt für Abstand zum Drosselweg und stärkt die Wohnruhe im Quartier. Die L 3347 führt im Süden nach Bruchköbel bzw. im Nordosten zum Limeshainer Stadtteil Rommelhausen. Die L 3009 verbindet Nidderau Richtung Osten mit der Gemeinde Hammersbach bzw. in Richtung Südwesten über den Nidderauer Stadtteil Windecken mit dem Schönecker Gemeindeteil Kilianstädten. Die beiden Nidderauer Stadtteile Heldenbergen und Eichen sowie die Gemeinde Altstadt sind nördlich bis nordöstlich über die B 521 erreichbar. Der nordwestliche Stadtteil Erbstadt ist von Eichen aus mittels der K 851 passierbar. Im Südwesten besteht über die B 521 Anschluss zur Gemeinde Schöneck. Über die B 45 gelangt man im Süden zur Stadt Bruchköbel. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A 45 'Altstadt' ist nordöstlich über die B 521 befahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Zweifamilienhauses. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils von Ostheim in südlicher Lage. Die Stadtverwaltung ist nordwestlich im Stadtteil Windecken in ca. 4 km Entfernung vorzufinden. Nidderau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe, nahkauf, Lidl, Penny, Aldi, Norma, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein nahkauf-Markt im Drosselweg in ca. 400 Meter Entfernung zum Bewertungsobjekt. In Nidderau befinden sich vier Grundschulen und eine Gesamtschule. Ärzte und Apotheken sind in der Stadt ausreichend vorhanden. Durch Nidderau verlaufen die B 521 und B 45 ohne direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 66 'Hanau-Nord' liegt vom Bewertungsobjekt ca. 8 km in südlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof 'Nidderau Ostheim Bahnhof' mit S-Bahn-Anschluss liegt westlich ca. 1 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Nidderau-Ostheim Hanauer Straße' befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

#### Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	1 Min.
Stadtverwaltung	4,0 km	10 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3347	0,4 km	1 Min.
Landesstraße L 3009	0,9 km	2 Min.
Bundesstraße B 45	2,5 km	4 Min.
Bundesstraße B 521	7,0 km	8 Min.
Autobahn A 66	8,0 km	8 Min.
Autobahn A 45	10,0 km	14 Min.
Flughafen Frankfurt	44,0 km	37 Min.

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

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

### **Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Hanglage und ist unregelmäßig geschnitten. Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt ist südlich über eine Zuwegung vom Lerchenweg aus zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang zum Bewertungsobjekt befindet sich an der Ostseite zum Lerchenweg orientiert. Der Hauseingang der zweiten Wohneinheit liegt an der Nordseite des Gebäudes. Das Bewertungsgrundstück ist von bebauten Grundstücken in offener Bauweise umrahmt. Im Osten verläuft von Norden nach Süden der Lerchenweg.

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

### **3. Bauliche Anlagen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus einem Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage. Der Baukörper liegt zentral auf dem Bewertungsgrundstück. Das ursprüngliche Baujahr der baulichen Anlagen ist auf ca. 1987 zu datieren. Eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1986 für ein Einfamilienhaus weist auf diesen Zeitraum hin.

In den Folgejahren wurden bauliche Erweiterungen und Änderungen vorgenommen. Im Jahr 1989 wurde eine Baugenehmigung für einen Stellplatz, ein Garagentor sowie die Unterkellerung eines Wintergartens erteilt. Die Genehmigung zur Errichtung einer weiteren Garage folgte im Jahr 1992. Eine Aufstockung des Wohnhauses sowie der Garage wurde 1999 genehmigt. Im Jahr 2002 wurde das bis dahin bestehende Bauverbot zur weiteren Aufstockung des Wohnhauses aufgehoben.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 2 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 1 Weinkeller (Sondernutzungsrecht), 1 Heizkeller (Gemeinschaftseigentum), 1 Hobbyraum (Sondereigentum), 2 Garagen (Sondernutzungsrecht) und 2 PKW-Stellplätzen (Sondernutzungsrecht) zusammen.

Die beiden Wohneinheiten verteilen sich auf das Erd- bis Dachgeschoss. Die Einheit im Erdgeschoss ist als Etagenwohnung ausgeführt. Die darüberliegende Maisonettewohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Das Zweifamilienhaus ist teilweise unterkellert. Unter dem Wintergarten im Erdgeschoss befindet sich ein Weinkeller. Der Heizkeller liegt unter der Garage 1. Die vertikale Erschließung ins bzw. im Gebäude erfolgt fußläufig über Treppen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnungseinheit liegt im Ober- und Dachgeschoss des Zweifamilienhauses. Es handelt sich um die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 mit einem separaten Zugang von der Ostseite. Sie entstand durch eine Aufstockung des ursprünglichen Einfamilienhauses einschließlich der Garage im Zeitraum zwischen 1999 und 2002. Der Zugang erfolgt über eine außenliegende Treppenkonstruktion mit Betonfertigstufen und Metallgeländer. Die Räumlichkeiten verfügen über 6 Zimmer, offene Küche, Dielen, 2 Bäder und 2 Balkone. Zum Sondereigentum der bewertungsgegenständlichen Wohnungseinheit gehören neben der Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss auch der wohnähnlich ausgebaute Hobbyraum im Obergeschoss des südlich angrenzenden Nebengebäudes. Dieser Raum ist über einen separaten Zugang erschlossen und befindet sich über der Doppelgarage. Für die Garage 2 und den PKW-Stellplatz 3 bestehen jeweils Sondernutzungsrechte. Die Maisonettewohnung wurde den gewonnenen Eindrücken nach am Wertermittlungsstichtag vollständig von der Miteigentümerin bewohnt. Der wohnähnlich ausgebaute Hobbyraum im Obergeschoss ist laut den Angaben der Miteigentümerin am Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet. Die Mietkonditionen sind unbekannt. Ein Mietvertrag liegt der Bewertung nicht vor.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 219,43 m<sup>2</sup>.

Die Fläche der Balkone wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne gemäß Wohnflächenverordnung anteilig in die Wohnfläche einbezogen.

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

### **Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Die Beheizung erfolgt über eine wandhängende Gasbrennwerttherme des Herstellers WOLF, Typ CGB-2-24. Die Gastherme sowie einzelne zugehörige Systemkomponenten wurden laut vorliegender Rechnung im Jahr 2019 erneuert. Es wird unterstellt, dass die zum Einbauzeitpunkt geltenden energetischen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Konformität mit den aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konnte nicht geprüft werden. Die energetischen Eigenschaften wurden bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

### **Baubeschreibung**

<b>Gründung:</b>	unbewehrtes Streifenfundament (Betongüte: B 15)
<b>Konstruktion:</b>	Massivbau
<b>Fassade:</b>	hellgrauer Reibputz auf Mauerwerk, im Sockelbereich farblich abgesetzt
<b>Geschosse:</b>	2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss und Teilkeller
<b>Dach/-Eindeckung:</b>	Satteldach mit Holzkonstruktion und Dachsteinen
<b>Treppen/Aufzüge:</b>	Beton u. Holz / Personenaufzug nicht vorhanden
<b>Böden:</b>	Laminat- und Fliesenböden
<b>Wände:</b>	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 cm
<b>Decken:</b>	Stahlbeton
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
<b>Türen/Tore:</b>	Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung Innentüren: Holztüren
<b>Bäder/WC:</b>	1 Dusch- und Wannenbad mit WC 1 Duschbad mit WC (fehlender Innenausbau) 1 Duschbad (Hobbyraum)
<b>Küche:</b>	vorhanden
<b>Heizung/Lüftung:</b>	Gasbrennwertheizung (Typ WOLF, Typ CGB-2-24); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
<b>Warmwasser:</b>	Zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
<b>Abwasser:</b>	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
<b>Elektrik:</b>	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
<b>Außenanlagen:</b>	Zugänge und Garageneinfahrt gepflastert, strukturierte Bepflanzung im Vor- und Hintergarten; teilweise Einfriedung Außenbereich
<b>Garage:</b>	Doppelgarage in Massivbauweise
<b>bes. Bauteile:</b>	Hauseingangsüberdachung, Hauseingangstreppe; 2 Balkone
<b>bes. Einrichtungen:</b>	Einbauküche; Kaminofen

## **Instandhaltungszustand**

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

Bei der Ortsbesichtigung konnten sämtliche Bereiche des Sondereigentums einschließlich Dachgeschoss und Hobbyraum begangen werden. Die Wohnungseinheit zeigte sich am Wertermittlungsstichtag in einem uneinheitlichen Gesamtzustand. Während das Obergeschoss weitestgehend instandgehalten und bezugsfertig ist, befindet sich das Dachgeschoss überwiegend in einem unfertigen Ausbauzustand. Der über der Garage liegende Hobbyraum ist laut Aktenlage ohne eine Baugenehmigung wohnähnlich ausgebaut und vermietet. Die übrigen Räumlichkeiten werden von der Miteigentümerin eigengenutzt. Für verschiedene Bereiche bestehen erkennbar Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarfe. Die Bewertung berücksichtigt dies durch entsprechende Abschläge in Form negativer Sonderwerte.

Das Obergeschoss befindet sich in einem insgesamt instandgehaltenen und bezugsfertigen Zustand. Die Bodenbeläge bestehen im Wohn-/ und Essbereich sowie dem Schlafzimmer aus Holz mit geringen Gebrauchsspuren. Die Wand- und Deckenflächen sind größtenteils glatt verputzt und weiß gestrichen. Im Wohn-/ und Essbereich sind sichtbare Holzdecken mit offenen Balken verbaut. Eine umlaufende Einbauleuchte ist in das Deckenbild integriert.

Die offene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Der Boden im Küchenbereich wurde mit großformatigen Fliesen belegt, die keine sichtbaren Schäden aufweisen. Der zum Wohnbereich angrenzende Balkon ist über eine doppelflügelige Terrassentür zugänglich. Die Beläge sowie das Geländer befinden sich augenscheinlich in einem intakten Zustand. Die Balkonfläche ist mit Holzdielen belegt und mit einer Markise beschattet.

Im Bereich einer seitlichen Auskragung mit Fensteranlage treten an der angrenzenden Innenwand des Wohn-/ und Essbereichs lokal begrenzte Feuchtigkeitsspuren auf. Die betroffenen Wandflächen zeigen dunkle Verfärbungen. Die Miteigentümerin gab an, dass die Feuchtigkeit auf eine Undichtigkeit im Bereich der Auskragung zurückzuführen sei. Ihren Angaben zufolge wurde in der Vergangenheit bereits eine Fachfirma mit der Instandsetzung beauftragt. Der Schaden sei nach Durchführung der Arbeiten erneut aufgetreten. Die genaue Ursache konnte zum Wertermittlungsstichtag nicht abschließend geklärt werden.

Das Badezimmer und das Gäste-WC sind jeweils gefliest. Das Hauptbad verfügt über eine Dusche, eine Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Die Oberflächen wirken insgesamt gepflegt. Der Raum wird auch als Hauswirtschaftsraum genutzt. Das Gäste-WC ist mit wandhängendem WC, Waschbecken und Fenster ausgestattet.

Der Vorraum im Eingangsbereich hat Fliesenböden. An der Ecke unterhalb der Elektroinstallation ist ein lokal begrenzter Putzschaden vorhanden. Die untere Türfüllung weist sichtbare Gebrauchsspuren mit materialbedingter Oberflächenbeschädigung auf. Die Funktionalität ist nicht beeinträchtigt. Im Vorraum fehlen einzelne Lichtschalterabdeckungen. Die Elektroleitungen verlaufen teilweise sichtbar auf der Wandoberfläche. Die Elektroinstallation ist in diesem Bereich nicht vollständig ausgeführt.

Die Fenster- und Türelemente sind augenscheinlich intakt und mit Rollläden ausgestattet. Die Belichtung der Räume ist durch die großzügige Verglasung gut.

Das Dachgeschoss der Wohnungseinheit befindet sich in einem uneinheitlichen und überwiegend unfertigen Ausbauzustand. Die Räumlichkeiten weisen unterschiedliche Fertigstellungsgrade auf.

Zwei Zimmer sind vollständig ausgebaut. Die Böden sind mit einem Laminatbelag versehen. Die Wände sind gespachtelt und weiß gestrichen. Die Deckenflächen sind ebenfalls vollflächig ausgeführt und gestrichen. Die beiden Räume sind möbliert und werden augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

In den weiteren Bereichen des Dachgeschosses ist der Innenausbau nicht abgeschlossen. Die Wandflächen sind teilweise mit Gipskartonplatten beplankt und verspachtelt. Ein abschließender Farbanstrich oder eine Oberflächenbehandlung fehlt. In einzelnen Bereichen wurden die Dachschrägen mit Gipskartonplatten versehen. Andere Flächen sind noch im Zustand der Rohinstallation mit Dampfbremse und Lattung. Ein raumabschließender Deckenbelag ist in diesen Bereichen nicht vorhanden. Die jeweiligen Ausbauzustände variieren von bereits verspachtelt bis unbearbeitet.

Die Bodenflächen sind überwiegend mit Holzwerkstoffplatten oder Dielen versehen. Einzelne Räume dienen aktuell als Abstellflächen und sind mit Umzugskartons bzw. Baumaterial belegt. Die Elektroinstallation ist sichtbar unvollständig. Die Leitungen verlaufen offen. Die Schalter und Steckdosen fehlen. Im Flur wurde ein Sicherungskasten installiert. Die Fensteranlagen sind vollständig eingebaut. Die Belichtung erscheint ausreichend.

In einem der unvollständigen Räumen ist eine Kochnische vorgesehen. Die Küchenanschlüsse für Wasser und Strom sind vorbereitet. Die Installation ist noch nicht abgeschlossen. Eine Küchenzeile ist nicht vorhanden. Es fehlten sämtliche Geräte und Armaturen. Der Raum wurde als Abstellfläche genutzt.

Im gesamten Dachgeschoss ist keine Heizungsanlage vorhanden. Heizkörper und zugehörige Leitungen wurden im Dachgeschoss nicht eingebaut. Die Räume sind nicht beheizbar. Die Nutzung als vollwertiger Wohnraum ist ohne weitere Maßnahmen nicht gegeben.

Das Dachgeschoss befindet sich überwiegend im Ausbauzustand. Zwei Räume sind mit Ausnahme der fehlenden Heizung bezugsfertig. Die übrigen Räumlichkeiten sind zum Ausbau vorbereitet. Das Dachgeschoss ist insgesamt nicht bezugsfertig.

Der wohnähnlich ausgebaute Hobbyraum liegt über der Doppelgarage und ist über die Außentreppe separat im Obergeschoss zugänglich. Die Wand- und Deckenflächen sind fertiggestellt. Der Boden ist mit Teppich und Laminat belegt. Eine Empore dient als Schlafbereich. Der Raum ist möbliert und wird augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Zur Ausstattung gehören u.a. Einbauschränke und eine Kochnische. Ein gefliestes Bad mit WC, Waschbecken und Dusche ist vorhanden.

Laut einer fernmündlichen Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde handelt es sich bei dem wohnähnlich ausgebauten Hobbyraum bauordnungsrechtlich nicht um Wohnraum. Den Bewertungsunterlagen ist keine Baugenehmigung über eine Nutzungsänderung zu entnehmen. Eine nachträgliche Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zu Wohnraum sei laut der Bauaufsichtsbehörde zudem unwahrscheinlich. Gemäß den Angaben bei der Ortsbegehung bestehen mit den Nachbarn am Wertermittlungsstichtag Unstimmigkeiten über die Terrasse des Hobbyraums. Es wird beklagt, dass die Terrasse zu nah am Nachbargrundstück sei und keine Baugenehmigung vorliegen würde. Der Hobbyraum soll am Wertermittlungsstichtag als Wohnung vermietet sein. Inwieweit das Mietverhältnis aufgrund der baurechtlichen Gegebenheiten Bestand hat, kann vom Sachverständigen nicht verbindlich beurteilt werden. In der Bewertung wird auf Grundlage der Angaben der Bauaufsichtsbehörde die Nutzung des Hobbyraums zu Wohnzwecken als baurechtlich unzulässig angesehen. Die Fläche des Hobbyraums wird nicht als Wohnfläche berücksichtigt.

Die Außenansicht des Zweifamilienhaus vermittelte insgesamt einen intakten Eindruck. Die Putz- und Fassadenflächen sind hell gestrichen. In Teilbereichen sind Verschmutzungen sowie witterungsbedingte Verfärbungen erkennbar. Der Außenputz zeigt stellenweise kleinere Abplatzungen sowie witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen. Die Fensteranlagen mit altersbedingten Spuren erschienen funktional. Die Außentreppe zur Wohnung und zum Hobbyraum im Obergeschoss weist Mängel auf. Der zweite Handlauf an der Außenkante fehlt vollständig. An der Außentreppe sind Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen erkennbar. Einzelne Stufen sollen bereits ersetzt worden sein. Die Erneuerung oder Nachbesserung der Außentreppeanlage erscheint erforderlich. Die Gesamtanlage wirkt instandgehalten. Punktuelle Instandsetzungsmaßnahmen werden mittelfristig erforderlich werden.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Garagen mit Holztoren sowie zwei offene PKW-Stellplätze im Hofbereich. Die befestigte Hoffläche ist vollständig gepflastert und ermöglicht eine direkte Zufahrt.

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

Sondereigentum

Fertigstellung Dachgeschoss inkl. Heizung pauschal ca. -50.000,00 €

---

-50.000,00 €

Gemeinschaftseigentum

Instandsetzung Auskragung / Feuchtigkeitsschaden pauschal ca. -4.000,00 €

Nachbesserung Außentreppe pauschal ca. -2.000,00 €

---

-6.000,00 €

50 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück -3.000,00 €

Für die Instandsetzung der Außentreppe sowie die Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens im Bereich der Auskragung ist eine Durchführung durch die Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden. Die voraussichtlichen Kosten werden im Rahmen der Bewertung als wirtschaftlicher Nachteil berücksichtigt. Die Belastung wird als erforderliche Sonderumlage eingeschätzt und pauschal im Wertermittlungsverfahren abgezogen. Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Beschluss über die Durchführung der Maßnahmen und keine Information über eine fällige Sonderumlage vor. Die Instandsetzungskosten werden aus diesem Grund wirtschaftlich dem künftigen Erwerber zugerechnet und im Rahmen der Wertermittlung anteilig über die Miteigentumsanteile als Last berücksichtigt.

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

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

### **WEG Lerchenweg 46, Nidderau**

Zum Wertermittlungsstichtag ist nach den Angaben der Eigentümer kein Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestellt. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt eigenständig durch die Eigentümer. Aus diesem Grund können in diesem Gutachten keine Angaben zu einem Wirtschaftsplan oder dem Hausgeld gemacht werden. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen sind hierzu keine Informationen zu entnehmen.

Nach übereinstimmender Angabe der Eigentümer beider Wohneinheiten wurde eine mündliche Sondervereinbarung getroffen, wonach die Eigentümer der Erdgeschosswohnung für die Instandhaltung und Instandsetzung der im Erdgeschoss gelegenen Bereiche verantwortlich seien. Die Eigentümer der Einheit im Ober- und Dachgeschoss seien entsprechend für die Instandhaltung und Instandsetzung der zugehörigen Bereiche ihrer Wohneinheit zuständig. Die mündliche Absprache bezieht sich nach Angaben der Eigentümer auch auf die jeweils angrenzenden Teile des Gemeinschaftseigentums. Eine schriftliche bzw. notariell beurkundete Fixierung dieser Regelung liegt nicht vor.

Da die mündliche Vereinbarung nicht den Anforderungen an eine formwirksame Vereinbarung nach dem Wohnungseigentumsgesetz entspricht, wird in der Bewertung auf die Regelungen der Teilungserklärung abgestellt. Die Instandsetzungspflichten für das Gemeinschaftseigentum betreffen die Wohnungseigentümergeinschaft. Es ist ungewiss, ob ein künftiger Erwerber die mündliche Sondervereinbarung anerkennt oder fortführen wird.

### **Zusammenfassung / Objektbeurteilung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung wurde den Bewertungsunterlagen nach ca. von 1999 bis 2002 durch eine Aufstockung des Bestandsgebäudes errichtet. Das Bewertungsobjekt verfügt über ca. 219,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist Bestandteil einer WEG mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Zum Sondereigentum gehören neben den Wohnräumlichkeiten der Wohneinheit Nummer 2 im Ober- bis Dachgeschoss auch ein wohnähnlich ausgebauter Hobbyraum mit separaten Eingang im Obergeschoss, der am Wertermittlungsstichtag vermietet sein soll. Der Dachgeschossbereich ist baulich noch nicht vollständig ausgebaut. Es bestehen Sondernutzungsrechte an einer Garage und einen PKW-Stellplatz .

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb von der Stadt Nidderau als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Den generalisierten Bodenrichtwerten in Nidderau zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in der Stadt Nidderau auf 364 €/m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Kinzig-Kreises wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 54 bis 528 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten bei einer Wohnfläche von ca. 219,43 m<sup>2</sup> mit rd. 2.465 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche innerhalb von Nidderau unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als eine Eigentumswohnung ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Einzig für den wohnähnlich ausgebauten Hobbyraum soll ein Mietverhältnis bestehen. Weitere Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen im Bestand in Nidderau einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.841 €/m<sup>2</sup> bzw. in der Bodenrichtwertklasse von 300 bis 350 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

## 4. Vermietungs- und Marktsituation

### 4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung vollständig von der Miteigentümerin eigengenutzt. Einzig für den wohnähnlich ausgebauten Hobbyraum soll ein unbefristetes Mietverhältnis bestehen. Die Mietkonditionen sind unbekannt. Ein Mietvertrag liegt den Bewertungsunterlagen nicht bei.

### 4.2 Aktuelle Marktsituation

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

#### 4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase der Stagnation. Das Bruttoinlandsprodukt legte im ersten Quartal 2025 leicht zu. Im zweiten Quartal 2025 stagnierte die Wirtschaftsleistung aller Voraussicht nach. Für das dritte Quartal wird mit einem leichten Rückgang gerechnet. Die Produktionslücke hat sich dadurch weiter vergrößert. Die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten bleibt unterdurchschnittlich. Der Ausblick für 2025 ist verhalten. Die deutsche Wirtschaft wird maßgeblich durch die schwache Exportentwicklung und geopolitische Unsicherheiten belastet.

Die Exportmarktanteile Deutschlands sind seit 2017 rückläufig. Der Rückgang ist seit 2021 besonders stark. Der Maschinenbau, die Elektroindustrie und die chemische Industrie verzeichneten die größten Verluste. Der Anteil deutscher Produkte an der globalen Nachfrage schrumpft. Die Anbieter konnten preislich nicht gegensteuern. Der Wettbewerbsdruck durch chinesische Produzenten steigt. Hinzu kommen strukturelle Nachteile wie hohe Produktionskosten, ein zunehmender Fachkräftemangel und eine komplexe Regulierung.

Die Industrieproduktion stabilisierte sich zu Jahresbeginn. Im März 2025 wurde ein Rückgang verzeichnet. Die Auftragslage bleibt schwach. Der Auftragseingang stagniert in der Industrie. Die Nachfrage aus dem In- und Ausland liegt unter dem Vorjahresniveau. Der Fahrzeugbau ist besonders betroffen. Die globale Nachfrage nach Automobilen ist weiterhin verhalten. Die Konsumgüterproduktion entwickelte sich im Vergleich stabiler. Der Ausblick für die Industrie bleibt eingetrübt.

Die Bauwirtschaft zeigte in den ersten Monaten des Jahres eine gemischte Entwicklung. Die Bauproduktion nahm im Durchschnitt leicht zu. Der Hochbau blieb jedoch schwach. Der Tiefbau profitierte von geplanten Infrastrukturmaßnahmen. Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau verzeichneten zu Jahresbeginn einen leichten Zuwachs. Verglichen mit den Vorjahren liegt das Genehmigungslevel weiterhin erheblich zurück. Die Erholung am Bau verläuft schleppend. Hohe Finanzierungskosten und Preisunsicherheit wirken bremsend.

Die Beschäftigung ging im Winterhalbjahr leicht zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen sank leicht. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahm im verarbeitenden Gewerbe spürbar ab. Die Arbeitslosigkeit stieg im März 2025 auf 6,3 %. Die Frühindikatoren deuten auf keine zügige Verbesserung hin. Die Industrie und der Handel sind besonders betroffen. Der Fachkräftemangel bleibt ein strukturelles Problem. Die Erwerbsbeteiligung steigt. Der demografische Wandel führt ab 2026 zu einem Rückgang des Arbeitskräfteangebots.

Die Löhne entwickeln sich moderat. Die Tarifverdienste steigen 2025 schwächer als in den Vorjahren. Die Effektivlöhne wachsen aufgrund geringerer Erfolgsprämien und gesunkener Überstunden nur leicht. Die Lohndrift ist negativ. Ab 2026 wird mit einer leichten Erholung gerechnet. Der gesetzliche Mindestlohn wird in zwei Schritten erhöht. Die Lohnstückkosten steigen moderat. Die Arbeitskosten werden durch höhere Sozialbeiträge zusätzlich belastet.

Die Inflation geht zurück. Im März 2025 lag die HVPI-Inflationsrate bei 2,3 %. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Rückgang auf 2,2 % erwartet. 2026 wird die Rate temporär auf 1,5 % sinken. Die Entlastung kommt vor allem durch gesunkene Energiepreise, die Aufwertung des Euro und staatliche Maßnahmen zur Preisbegrenzung. Die Kerninflation bleibt erhöht, geht aber ebenfalls zurück. Für 2027 wird wieder ein leichter Anstieg auf 1,9 % prognostiziert.

Die Energiepreise entwickelten sich rückläufig. Rohöl der Sorte Brent lag Ende März bei 70 US-Dollar pro Barrel. Die europäischen Gaspreise sanken ebenfalls deutlich. Entlastung kommt auch durch die geplante Reduzierung von Stromabgaben und das Auslaufen der Gasspeicherumlage. Der Rückgang der Energiekosten dämpft die Verbraucherpreise.

Die Fiskalpolitik wird ab 2026 expansiver wirken. Zusätzliche Ausgaben für Verteidigung, Infrastruktur und Subventionen stützen Investitionen und Konsum. Die staatliche Investitionstätigkeit nimmt zu. Der private Konsum wird durch höhere verfügbare Realeinkommen belebt. Der Wohnungsbau profitiert ab 2026 von verbesserten Rahmenbedingungen. Der Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage dürfte die Wirtschaft ab 2026 schrittweise beleben.

Die gesamtwirtschaftliche Prognose rechnet für 2025 mit stagnierendem Wachstum. Für 2026 wird ein Anstieg um 0,7 % bzw. für 2027 um 1,2 % erwartet. Die Unsicherheit bleibt hoch. Belastungen ergeben sich durch geopolitische Konflikte, Handelsspannungen und strukturelle Schwächen im Inland. Eine nachhaltige Erholung setzt verbesserte Standortbedingungen voraus.

Laut dem Statistischen Bundesamt haben sich die Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2025 weiter erhöht. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise bundesweit um 1,4 %. Im Jahresvergleich betrug der Anstieg 3,8 %. Die Preisstabilisierung aus dem Vorjahr setzt weiter fort. Es ist der zweite Anstieg in Folge seit dem Tiefpunkt 2022. Regional zeigen sich Unterschiede. In den sieben größten Städten stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 2,4 %. In kreisfreien Großstädten außerhalb dieser Metropolen lag der Anstieg bei 2,9 %. Die ländlichen Regionen verzeichneten teilweise ebenfalls Preiszuwächse. Rückgänge wurden lediglich in dünn besiedelten Landkreisen festgestellt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen ebenfalls. Die Ursache der Erholung sind vor allem sinkende Bauzinsen, stabilisierte Einkommen und ein begrenztes Angebot. Der Markt bleibt von Unsicherheiten geprägt. Die Entwicklung wird weiterhin durch regionale Unterschiede, Finanzierungskosten und das knappe Neubaubniveau bestimmt.

Im ersten Quartal 2025 wurden laut dem Statistischen Bundesamt insgesamt 55.400 neue Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Anstieg von 3,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders stark war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern mit 10.600 genehmigten Einheiten (+15,3 %). Bei neuen Gebäuden entfielen 46.100 Wohnungen auf Neubauvorhaben. Der Anstieg wird als erste Trendwende nach dem Rückgang der Bautätigkeit seit 2022 bewertet. Gestiegene Kaufkraft und gesunkene Zinsen dürften den Wohnungsbau stützen. Baukredite sind zuletzt wieder etwas günstiger geworden. Die Baukosten bleiben dagegen weiterhin hoch. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe sieht trotz des Anstiegs keinen nachhaltigen Aufschwung und fordert wegen des bestehenden Bedarfs eine höhere Genehmigungszahl von mindestens 90.000 Einheiten pro Quartal. Der Bauüberhang umfasst unverändert rund 800.000 genehmigte und bislang nicht realisierte Wohnungen.

#### 4.2.2 Mietmarkt

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

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

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
<b>Immobilien Scout</b>			
Nidderau	Q1 2025	8,93 - 13,83 €/m <sup>2</sup>	10,08 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q1 2025	9,63 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Nidderau	Q1 2025	11,26 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q1 2025	10,31 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>iib Institut Innovatives Bauen</b>			
Nidderau	Q2 2025	7,68 - 14,56 €/m <sup>2</sup>	Bestand Ø 10,38 €/m <sup>2</sup>
Nidderau	Q2 2025	9,17 - 16,32 €/m <sup>2</sup>	Neubau Ø 12,46 €/m <sup>2</sup>
<b>Engel &amp; Völkers</b>			
Nidderau	Q1 2025	11,65 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete
Nidderau	Q1 2025	10,51 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Homeday</b>			
Nidderau	Q1 2025	8,10 - 15,00 €/m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup> Ø-Miete
Nidderau	Q4 2024	9,60 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete EFH
<b>Immoportal</b>			
Nidderau	2025	8,95 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete einfache Lage
Nidderau	2025	11,16 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete mittlere Lage
Nidderau	2025	13,62 €/m <sup>2</sup>	Ø-Miete gute Lage
Nidderau	2025	11,48 €/m <sup>2</sup>	bis Bj. 1969
Nidderau	2025	10,87 €/m <sup>2</sup>	Bj. 1970 - 1999
Nidderau	2025	12,67 €/m <sup>2</sup>	Bj. 2000 - 2015
Nidderau	2025	13,55 €/m <sup>2</sup>	nach Bj. 2015
Nidderau	2025	13,44 €/m <sup>2</sup>	bis 40 m <sup>2</sup>
Nidderau	2025	11,84 €/m <sup>2</sup>	41 - 60 m <sup>2</sup>
Nidderau	2025	11,09 €/m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>
Nidderau	2025	11,26 €/m <sup>2</sup>	über 90 m <sup>2</sup>
<b>Capital Compass</b>			
Nidderau	2016	7,24 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand
Nidderau	2016	9,31 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau
Nidderau	2016	7,44 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Bestand EFH
Nidderau	2016	9,54 m <sup>2</sup>	Ø-Miete Neubau EFH

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

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

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Objektzustand: gut  
 Stand: 11/2024  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Stadt Nidderau verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 5,79 bis 11,06 €/m<sup>2</sup> auf. In der Altersklasse von 1991 bis 2005 beläuft sich die Spanne von 8,00 bis 10,36 €/m<sup>2</sup>. Für Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> beträgt die Durchschnittsmiete 8,00 €/m<sup>2</sup>.

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

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Nidderau	Datum: 15.07.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 141,60 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.980,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 13,98 €/m <sup>2</sup>	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 2019 Modernisierung: - inkl. 1 TG-Stellplatz EBK vorhanden
Mietwohnung Bruchköbel	Datum: 15.07.2025 Zimmer: 7 Wohnfläche: 170,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 2.125,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 12,50 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1967 Modernisierung: 2025 zzgl. Garage
Mietwohnung Nidderau	Datum: 15.07.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 84,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 1.090,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 12,98 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 2019 Modernisierung: - inkl. 1 TG-Stellplatz

#### 4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz in der Stadt Nidderau von Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2024 basierend auf 45 Kaufverträgen rd. 10,3 Mio. €. Davon entfielen 41 Kaufverträge auf Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von rd. 9,2 Mio. €.

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m <sup>2</sup>	Baujahr ab	Ø Baujahr	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis	Anzahl KV
Nidderau	357,00	1950	1996	73,00	2.841,00	44

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

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

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

Anmerkung:  
 Die Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche gelten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigentumswohnungen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:  
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden  
 Wohnungsgröße: 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Objektzustand: gut  
 Eigennutzungsfähigkeit: ja  
 Stand: 11/2024  
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 15.07.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Nidderau auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2021	Q1 2025	+/- %
Nidderau	2.632,00 €	2.828,00 €	7,45%
Main-Kinzig-Kreis	2.548,00 €	2.736,00 €	7,38%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Nidderau	Datum: 15.07.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 133,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 395.000 € Wohnflächenpreis: 2.970 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 3 Balkon Baujahr: 1980 Modernisierung: k.A. inkl. 2 PKW-Außenstellplätze
Etagenwohnung Nidderau	Datum: 15.07.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 125,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 299.000 € Wohnflächenpreis: 2.392 €/m <sup>2</sup>	Etage: 2 von 3 kein Balkon Baujahr: 1980 Modernisierung: 2019 inkl. Garage u. Außenstellplatz
Etagenwohnung Nidderau	Datum: 15.07.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 125,00 m <sup>2</sup> Angebotspreis: 275.000 € Wohnflächenpreis: 2.200 €/m <sup>2</sup>	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1965 Modernisierung: 2005 zzgl. Außenstellplatz 7.500 €

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

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

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juni/Juli 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Juni 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237 vom 01.07.2025; Zeit Online, Mehr neue Wohnungen genehmigt - Trendwende oder Strohfeuer? vom 16.05.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 15.07.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 15.07.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 15.07.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 15.07.2025; Homeday.de Datenabruf am 15.07.2025; Immoportal.de Datenabruf am 15.07.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises -Geschäftsstelle-, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 15.07.2025

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

## 5.2 Bodenwertermittlung

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

### Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises einen Bodenrichtwert in Höhe von 340 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Nidderau
Gemarkung:	Ostheim
Zone:	9820006
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	340 €/m <sup>2</sup>
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Umrechnungskoeffizienten ab 150 bis 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 0,97 (1,02/1,05 = 0,97). Der Bodenrichtwert beläuft sich bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten auf rd. 330 €/m<sup>2</sup> (340 €/m<sup>2</sup> x 0,97 = rd. 330 €/m<sup>2</sup>).

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

603 m <sup>2</sup>	x	330 €/m <sup>2</sup>	=	198.990 €
50 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	99.495 €
Rundungsbetrag			(-0,50 %)	-495 €
<b>Bodenwert</b>			rund	<b>99.000 €</b>

### 5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Nidderau, Bruchköbel	Nidderau
Jahrgang:	2023 bis 2025	03.06.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1935 bis 2025	ca. 2002
Wohnfläche:	40 bis 250 m <sup>2</sup>	219,43 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	603 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 12 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

**Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung**

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Verfügbarkeit	Wohnfläche	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Erlenweg, Bruchköbel	173.500 €	1974	vermietet	78,29 m <sup>2</sup>	2.216 €/m <sup>2</sup>
2	Hauptstraße, Bruchköbel	331.000 €	1935	vermietet	120,00 m <sup>2</sup>	2.758 €/m <sup>2</sup>
3	Im Niederried, Bruchköbel	257.500 €	1973	bezugsfrei	98,71 m <sup>2</sup>	2.609 €/m <sup>2</sup>
4	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	157.500 €	1970	bezugsfrei	75,00 m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup>
5	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	275.000 €	1986	bezugsfrei	83,00 m <sup>2</sup>	3.313 €/m <sup>2</sup>
6	Am Heinichenberg, Bruchköbel	215.500 €	1968	vermietet	78,00 m <sup>2</sup>	2.763 €/m <sup>2</sup>
7	Neugasse, Nidderau	205.000 €	1992	bezugsfrei	75,00 m <sup>2</sup>	2.733 €/m <sup>2</sup>
8	Kurt-Schumacher-Ring, Bruchköbel	162.500 €	1973	vermietet	83,00 m <sup>2</sup>	1.958 €/m <sup>2</sup>
9	Höhenstraße, Nidderau	241.000 €	1976	bezugsfrei	110,55 m <sup>2</sup>	2.180 €/m <sup>2</sup>
10	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	214.000 €	1971	bezugsfrei	69,00 m <sup>2</sup>	3.101 €/m <sup>2</sup>
11	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	180.000 €	1971	bezugsfrei	49,00 m <sup>2</sup>	3.673 €/m <sup>2</sup>
12	Eichendorffanlage, Bruchköbel	155.000 €	1972	bezugsfrei	73,00 m <sup>2</sup>	2.123 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	155.000 €	1935		49,00 m <sup>2</sup>	1.958 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	331.000 €	1992		120,00 m <sup>2</sup>	3.673 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	176.000 €	57		71,00 m <sup>2</sup>	1.715 €/m <sup>2</sup>
	Durchschnitt	213.958 €	1972		82,71 m <sup>2</sup>	2.627 €/m <sup>2</sup>
	Median	209.500 €	1973		78,15 m <sup>2</sup>	2.671 €/m <sup>2</sup>

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

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

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

<b>Eigentumswohnungen</b> (Stand 05/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5	186,4	-2,1
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		
2024	4	188,4	1,3		
2025	1	190,3	3,3		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Erlenweg, Bruchköbel	2.216 €/m <sup>2</sup>	24.05.23 0,99	330 €/m <sup>2</sup> 1,00	V + W + Z 1,10	2.413 €/m <sup>2</sup>
2	Hauptstraße, Bruchköbel	2.758 €/m <sup>2</sup>	05.04.23 0,99	310 €/m <sup>2</sup> 1,00	V + W + Z 1,10	3.003 €/m <sup>2</sup>
3	Im Niederried, Bruchköbel	2.609 €/m <sup>2</sup>	25.04.23 0,99	330 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	2.583 €/m <sup>2</sup>
4	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	2.100 €/m <sup>2</sup>	07.06.23 0,99	320 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	2.079 €/m <sup>2</sup>
5	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	3.313 €/m <sup>2</sup>	24.11.23 1,02	320 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	3.379 €/m <sup>2</sup>
6	Am Heinichenberg, Bruchköbel	2.763 €/m <sup>2</sup>	07.11.23 1,02	320 €/m <sup>2</sup> 1,00	V + W + Z 1,10	3.100 €/m <sup>2</sup>
7	Neugasse, Nidderau	2.733 €/m <sup>2</sup>	24.01.23 0,98	245 €/m <sup>2</sup> 1,10	W + Z 1,00	2.946 €/m <sup>2</sup>
8	Kurt-Schumacher-Ring, Bruchköbel	1.958 €/m <sup>2</sup>	12.06.23 0,99	310 €/m <sup>2</sup> 1,00	V + W + Z 1,10	2.132 €/m <sup>2</sup>
9	Höhenstraße, Nidderau	2.180 €/m <sup>2</sup>	01.08.23 1,01	340 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	2.202 €/m <sup>2</sup>
10	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	3.101 €/m <sup>2</sup>	10.04.24 1,03	320 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	3.194 €/m <sup>2</sup>
11	Fritz-Schubert-Ring, Bruchköbel	3.673 €/m <sup>2</sup>	02.10.24 1,01	320 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	3.710 €/m <sup>2</sup>
12	Eichendorffanlage, Bruchköbel	2.123 €/m <sup>2</sup>	02.07.24 1,02	310 €/m <sup>2</sup> 1,00	W + Z 1,00	2.165 €/m <sup>2</sup>
	Minimum	1.958 €/m <sup>2</sup>				2.079 €/m <sup>2</sup>
	Maximum	3.673 €/m <sup>2</sup>				3.710 €/m <sup>2</sup>
	Spannweite	1.715 €				1.631 €/m <sup>2</sup>
	Median	2.671 €/m <sup>2</sup>				2.765 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	538 €				552 €/m <sup>2</sup>
	Standardabweichung	20,48%				20,14%
	Durchschnitt	2.627 €/m <sup>2</sup>				2.742 €/m <sup>2</sup>
	unterer Wert	2.089 €				2.190 €/m <sup>2</sup>
	oberer Wert	3.165 €				3.294 €/m <sup>2</sup>

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

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

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

### Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.742 €/m<sup>2</sup> zwischen 2.079 €/m<sup>2</sup> bis 3.710 €/m<sup>2</sup>.

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

angepasster Mittelwert		2.742,00 €/m <sup>2</sup>
x ca. 219,43 m <sup>2</sup> Wohnfläche		601.677,06 €
	rd.	602.000,00 €
Marktanpassung -5,0%		-30.100,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-53.000,00 €
Garage pauschal		13.500,00 €
PKW-Stellplatz pauschal		8.500,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		540.900,00 €
Rundungsbetrag (0,02 %)		100 €
<b>Vergleichswert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>541.000,00 €</b>

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.465 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.844 €/m <sup>2</sup>

Die Marktanpassung von - 5 % basiert auf mehreren Besonderheiten des Bewertungsobjekts. Neben einem unvollständig ausgebauten Dachgeschoss und dem Fehlen einer Heizungsanlage in diesem Bereich bestehen Mängel im Gemeinschaftseigentum sowie eine fehlende Erhaltungsrücklage. Die Eigentümergemeinschaft ist nicht professionell verwaltet. Es existieren zwischen den gegenwärtigen Eigentümern des Zweifamilienhauses mündliche Sondervereinbarungen zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die ein eventuelles Konfliktpotential mit einem neuen Erwerber bergen. Die gleichgewichtete Stimmverteilung bei 50/100 Miteigentumsanteilen je Einheit erschwert Beschlussfassungen innerhalb der WEG. Die Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft kann dadurch eingeschränkt sein.

## 5.4 Ertragswertermittlung

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

### 5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht vermietet. Bei der Ortsbegehung wurde die Maisonettewohnung vollständig von der Miteigentümerin eigengenutzt. Einzig für den wohnähnlich ausgebauten Hobbyraum soll ein unbefristetes Mietverhältnis bestehen. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel die Vermietung der Maisonettewohnung unverzüglich möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für die Eigentumswohnung 9,00 €/m<sup>2</sup>, die Garage 50,00 € und für den Außenstellplatz 25,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 2.049,87 €.

### 5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

#### Verwaltungskosten:

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

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

#### Instandhaltungskosten:

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

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

WE Nr. 2	14,00 €/m <sup>2</sup>
Garage	106,00 €/STP
Außen-STP	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 3.284,02 € bzw. 13,35 % des Jahresrohertrages.

#### Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 491,96 € in Ansatz gebracht.

#### Betriebskosten:

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

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 4.298,98 € bzw. 17,48 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 19,59 €/m<sup>2</sup> p.a. bzw. 1,63 €/m<sup>2</sup> monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

### 5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Dem Immobilienmarktbericht 2025 nach beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 499 €/m<sup>2</sup> der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,90 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,70 %-Punkte.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 21,79 (rd. 2.443 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 28,3 (3.652 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 22,3 bis 34,3. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2024.

### 5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Baujahr ca.:	2002	Modernisierung:	2019
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		47 Jahre	
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		23 Jahre	

Obwohl im Jahr 2019 die Gastherme erneuert wurde, erfolgt keine Anpassung des wirtschaftlichen Baujahres. Teile des Gemeinschaftseigentums stammen noch aus dem Ursprungsbaujahr von ca. 1987. Eine Fortschreibung des wirtschaftlichen Baujahres des Bewertungsobjekts über das Jahr 2002 hinaus ist vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht.

#### 5.4.4 Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

**Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in €** **24.598,00 €**  
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

##### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

###### Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	429 €/WE	=	429,00 €
Garage	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
Außen-STP	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					523,00 €

###### Instandhaltungskosten

WE Nr. 2	14,00 €/m <sup>2</sup>	x	219,43 m <sup>2</sup>	=	3.072,02 €
Garage	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
Außen-STP	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
					3.284,02 €

###### Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	491,96 €
				491,96 €

###### Betriebskosten

Vollumlage		=	0,00 €
			0,00 €

---

**Bewirtschaftungskosten gesamt:** (17,48 % v. JRoE) **-4.298,98 €**

**Jahresreinertrag des Grundstücks** **20.299,02 €**

##### Bodenwertverzinsungsbetrag

2,50 % von 99.000,00 € = -2.475,00 €

**Jahresreinertrag der baulichen Anlagen** **17.824,02 €**

##### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 47 Jahre  
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %  
Barwertfaktor: 27,47

##### Ertragswert der baulichen Anlagen

17.824,02 € x 27,47 = 489.625,83 €

##### Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 489.625,83 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 99.000,00 €

588.625,83 €

Rundungsbetrag (0,06 %) 374,17 €

**Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)** **589.000,00 €**

**Sonderwerte** **-53.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

**Ertragswert** **536.000,00 €**

---

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 21,79 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.443 €/m<sup>2</sup>

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 23,95 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.684 €/m<sup>2</sup>

## 6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### - Sonderwert wegen Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

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

Sondereigentum

Fertigstellung Dachgeschoss inkl. Heizung pauschal ca. -50.000,00 €

---

-50.000,00 €

Gemeinschaftseigentum

Instandsetzung Auskragung / Feuchtigkeitsschaden pauschal ca. -4.000,00 €

Nachbesserung Außentreppe pauschal ca. -2.000,00 €

---

-6.000,00 €

50 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück -3.000,00 €

**Barwert Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rd. -53.000,00 €**

---

**Sonderwert gesamt rd. -53.000,00 €**

---

---

## 7. Verkehrswert

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

### Verkehrswert

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

Vergleichswert	541.000,00 €
Ertragswert	536.000,00 €

### Verkehrswert per 03. Juni 2025

**541.000,00 €**

Verkehrswert in Worten:           fünfhunderteinundvierzigtausend Euro

## 8. Verhältniszahlen

### Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,55 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	21,99 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.465 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.465 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	2.443 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	18,30 %

### Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,94 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,37 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.844 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.844 €/m <sup>2</sup>
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 106
Ertragswert/Wohnfläche	2.684 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	15,87 %

## 9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweifamilienhaus</li> <li>- modernere Gebäudeteile durch Aufstockung (ca. 1999 bis 2002)</li> <li>- großzügige Wohnfläche im Maisonettestil</li> <li>- wohnähnlich ausgebauter Hobbyraum als Zusatzfläche</li> <li>- separater Zugang zur Einheit über Außentreppe</li> <li>- Garage zzgl. Außenstellplatz</li> <li>- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nidderau durch Bevölkerungsanstieg in der Vergangenheit</li> <li>- überdurchschnittliche Kaufkraft</li> <li>- unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachgeschoss nicht vollständig ausgebaut</li> <li>- fehlende Heizungsinstallation im Dachgeschoss</li> <li>- kein Verwalter bestellt</li> <li>- keine Erhaltungsrücklage vorhanden</li> <li>- mündliche Sonderregelung zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung ohne rechtliche Bindung</li> <li>- Mietkonditionen für die Vermietung des Hobbyraums unbekannt</li> <li>- unklare Genehmigungslage beim Hobbyraum</li> <li>- Feuchtigkeitsschaden an der Auskragung</li> <li>- Zustand der Außentreppe sanierungsbedürftig</li> <li>- Höhe des künftigen Hausgelds unbekannt</li> <li>- negative Bevölkerungsprognose</li> <li>- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm</li> </ul>
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit zur Fertigstellung des Dachgeschosses nach eigenen Vorstellungen</li> <li>- Wertsteigerung durch bauliche Nachbesserung und Modernisierung</li> <li>- hohe Nachfrage nach Wohnraum</li> <li>- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland)</li> <li>- Rückgang der Neubautätigkeit wegen hoher Bau- und Finanzierungskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonderumlagen erforderlich (Instandsetzung Gemeinschaftseigentum)</li> <li>- eventuelles Konfliktpotential mit dem zweiten Eigentümer wegen Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums</li> <li>- eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund nicht abgeschlossener baulicher Zustände und Größe des Objekts</li> <li>- keine rechtliche Wohnraumnutzung des Hobbyraums sehr wahrscheinlich</li> <li>- Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur)</li> <li>- Entwicklung der Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)</li> </ul>

## 10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

### - Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt wurde bei der Ortsbegehung von der Miteigentümerin samt Kind bewohnt. Einzig für den wohnähnlich ausgebauten Hobbyraum soll ein unbefristetes Mietverhältnis bestehen. Ein Mietvertrag liegt der Bewertung nicht bei.

### - Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

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

### - Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

### - Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

### - Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

### - Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

### - Sind Altlasten bekannt?

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

**Ertrags- und Flächenaufstellung**

Zinssatz Overrent	
Zinssatz Underrent	
Tage pro Jahr	
Leerstandsdauer (Jahre)	

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert  Over-/Underrent (€)
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Egt.	WE Nr. 2	OG-DG	219,43	L	0,00	0,00	0,00	9,00	108,00	23.698,44						
2	Egt.	Garage	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	50,00	600,00	600,00						
3	Egt.	Stellplatz	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	25,00	300,00	300,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	219,43	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	23.698,44
	<b>Gesamt</b>	<b>219,43</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>23.698,44</b>

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	2	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	900,00
	<b>Gesamt</b>	<b>2</b>		<b>Gesamtsollertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>900,00</b>

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	24.598,44
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
<b>Gesamtbarwert der Differzerträge:</b>	

**Wohnfläche**

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 25.11.2003. Die Grundrisse vom 08.08.2002 des Architekturbüros Frob-Schotte stammen aus der Teilungserklärung und wurden vom Grundbuchamt Hanau bereitgestellt. Der Bewertung lagen ergänzend weitere Pläne des Architekturbüros Frob-Schotte vom 31.08.2006 aus der städtischen Bauakte vor, die im Rahmen eines nicht genehmigten Antrags zur Umwandlung des Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus erstellt wurden.

Der Grundriss des Obergeschosses aus der Teilungserklärung entspricht augenscheinlich im Wesentlichen dem tatsächlichen Bestand, abgesehen von einem nachträglich hergestellten Balkon sowie dem Ausbau des als „Hobbyraum“ bezeichneten Bereichs über der Doppelgarage mit Empore, Bad und Terrasse.

Der in der Teilungserklärung enthaltene Grundriss des Dachgeschosses entspricht nicht der baulichen Ausführung am Wertermittlungsstichtag. Der ursprünglich offene Luftraum mit Galerie wurde baulich geschlossen und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Innenausbau ist am Wertermittlungsstichtag nicht vollständig abgeschlossen.

Der Grundriss vom 31.08.2006 wurde zur Ermittlung der Wohnfläche im Dachgeschoss teilweise verwendet. Abweichende Bereiche wurden durch eigene Schätzungen ergänzt. Die zweite Balkon im Obergeschoss wurde ebenfalls auf Grundlage des Plans vom 31.08.2006 berücksichtigt. Der Grundriss der Teilungserklärung enthält keine Darstellung dieses Balkons.

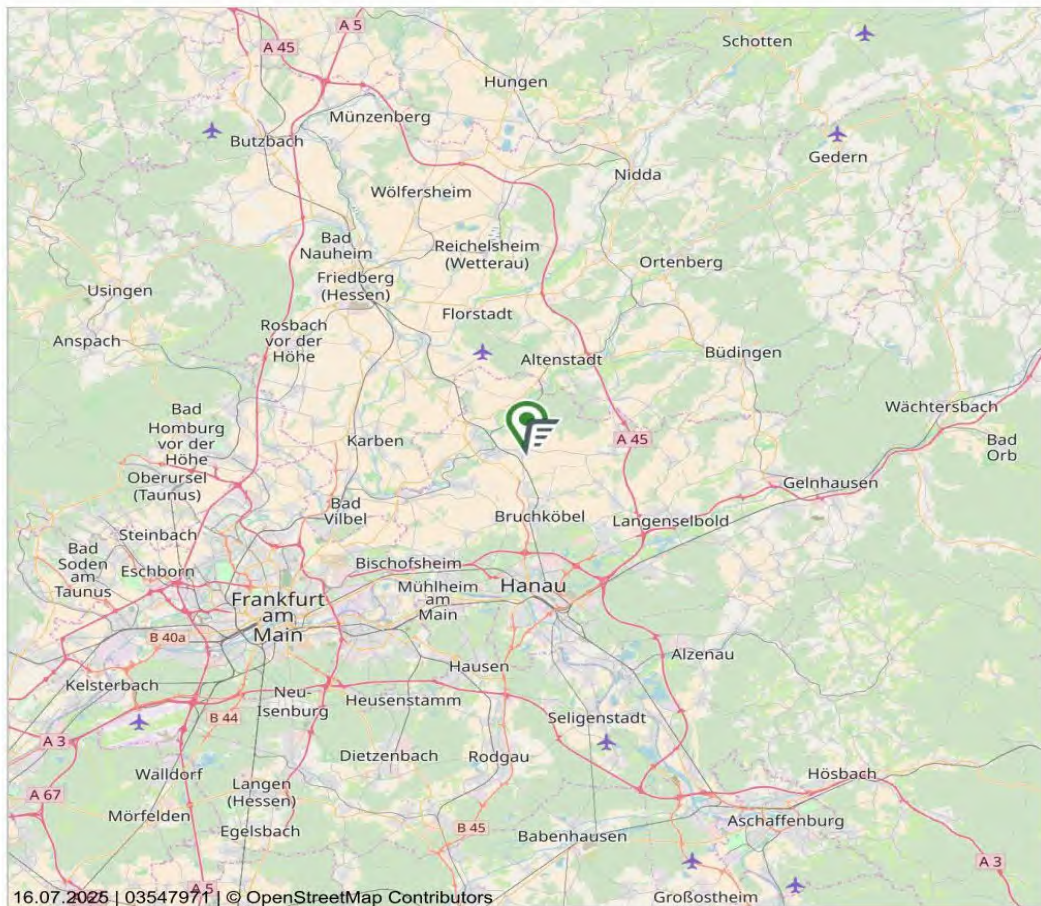
Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Nr. 2	Obergeschoss	Wohn-/Esszimmer mit Küche	75,76 m <sup>2</sup>
		Flur	5,40 m <sup>2</sup>
		Schlafzimmer	18,16 m <sup>2</sup>
		Bad	19,80 m <sup>2</sup>
		Gäste-WC	2,30 m <sup>2</sup>
		Vorraum	12,68 m <sup>2</sup>
		Balkon (anteilig)	1,25 m <sup>2</sup>
		Balkon (anteilig)	2,03 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	Büro	9,93 m <sup>2</sup>
		Schlafzimmer	18,88 m <sup>2</sup>
		Schlafzimmer	12,13 m <sup>2</sup>
		Wohn-/Esszimmer mit Küche	24,43 m <sup>2</sup>
		Bad	5,09 m <sup>2</sup>
		Flur	11,59 m <sup>2</sup>
			<b>219,43 m<sup>2</sup></b>

# Übersichtsplan

## Übersichtskarte on-geo

61130 Nidderau . Hess, Lerchenweg 46



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000  
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m

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

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

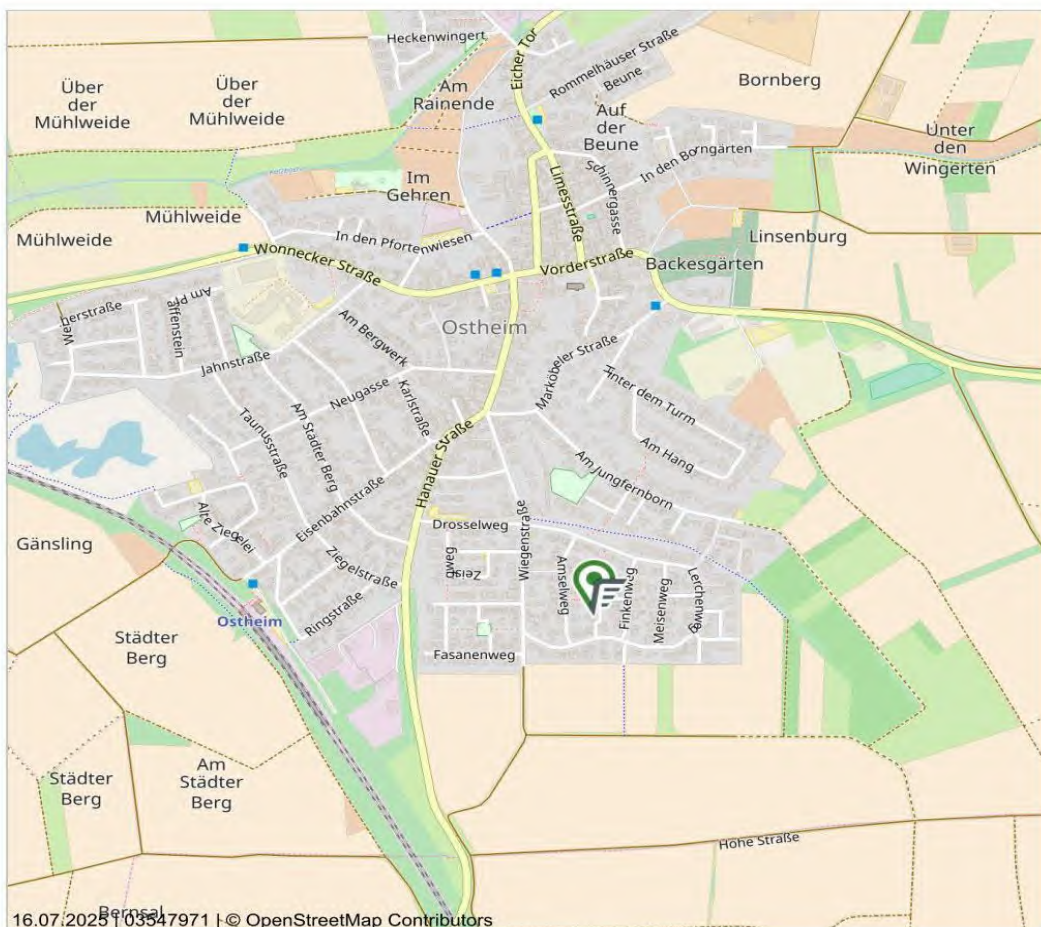
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## Stadtplan

### Stadtplan on-geo

61130 Nidderau . Hess, Lerchenweg 46



16.07.2025 | 03547971 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

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

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

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

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



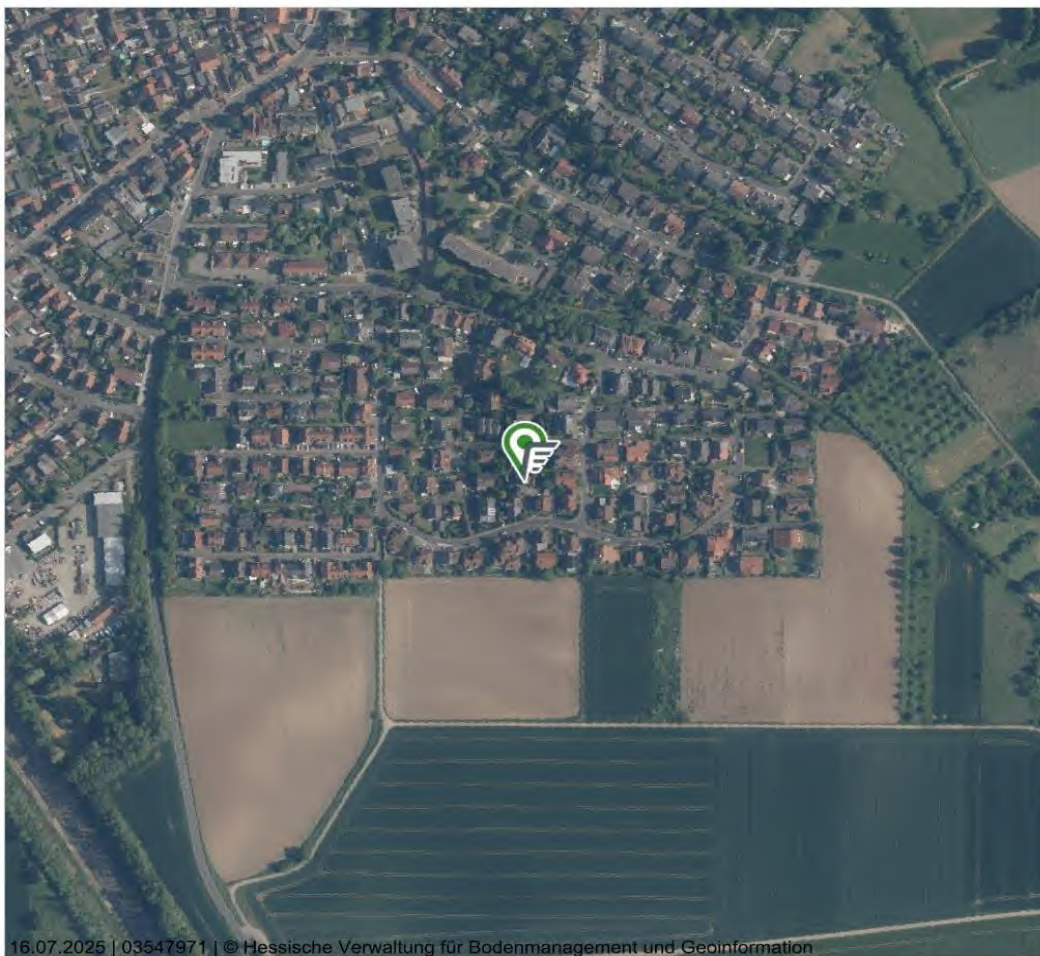
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03547971 vom 16.07.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

## Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Hessen

61130 Nidderau . Hess, Lerchenweg 46



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



#### Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

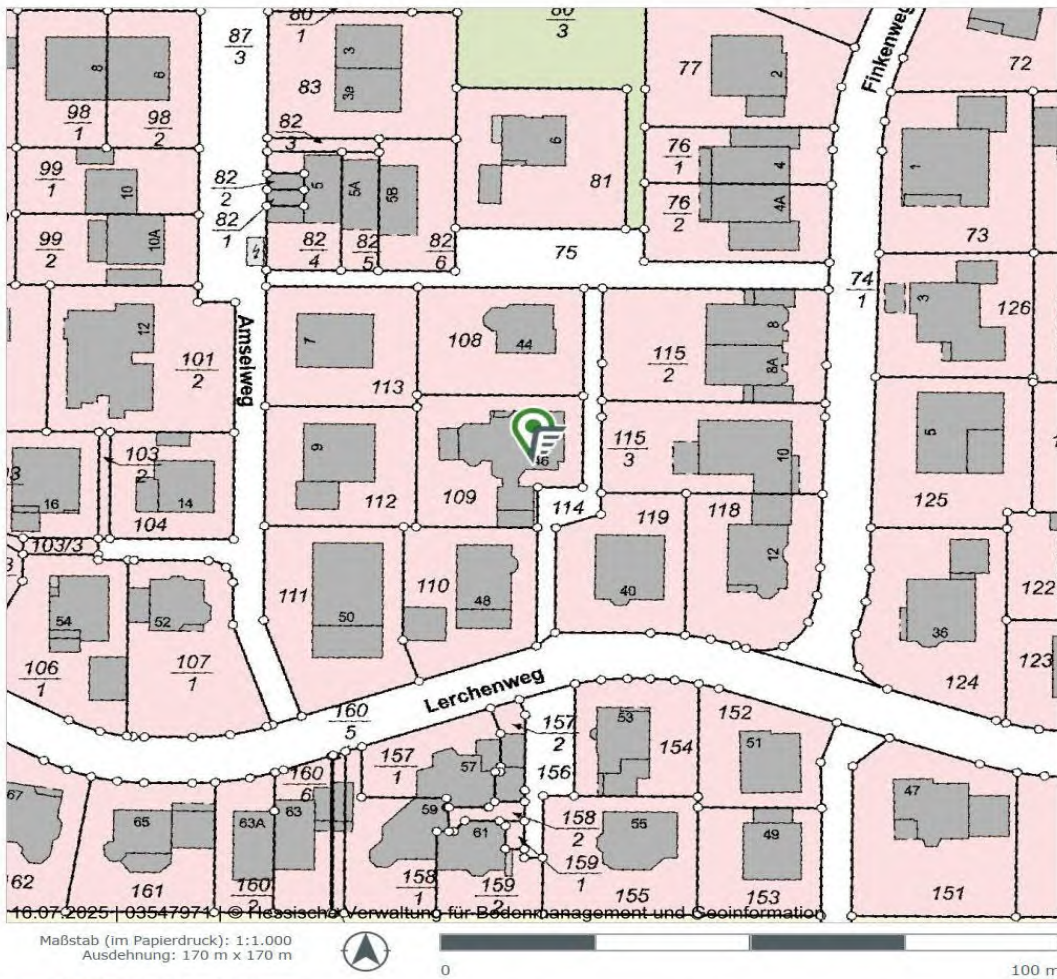
#### Datenquelle

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

## Flurkarte

### Liegenschaftskarte Hessen

61130 Nidderau . Hess, Lerchenweg 46

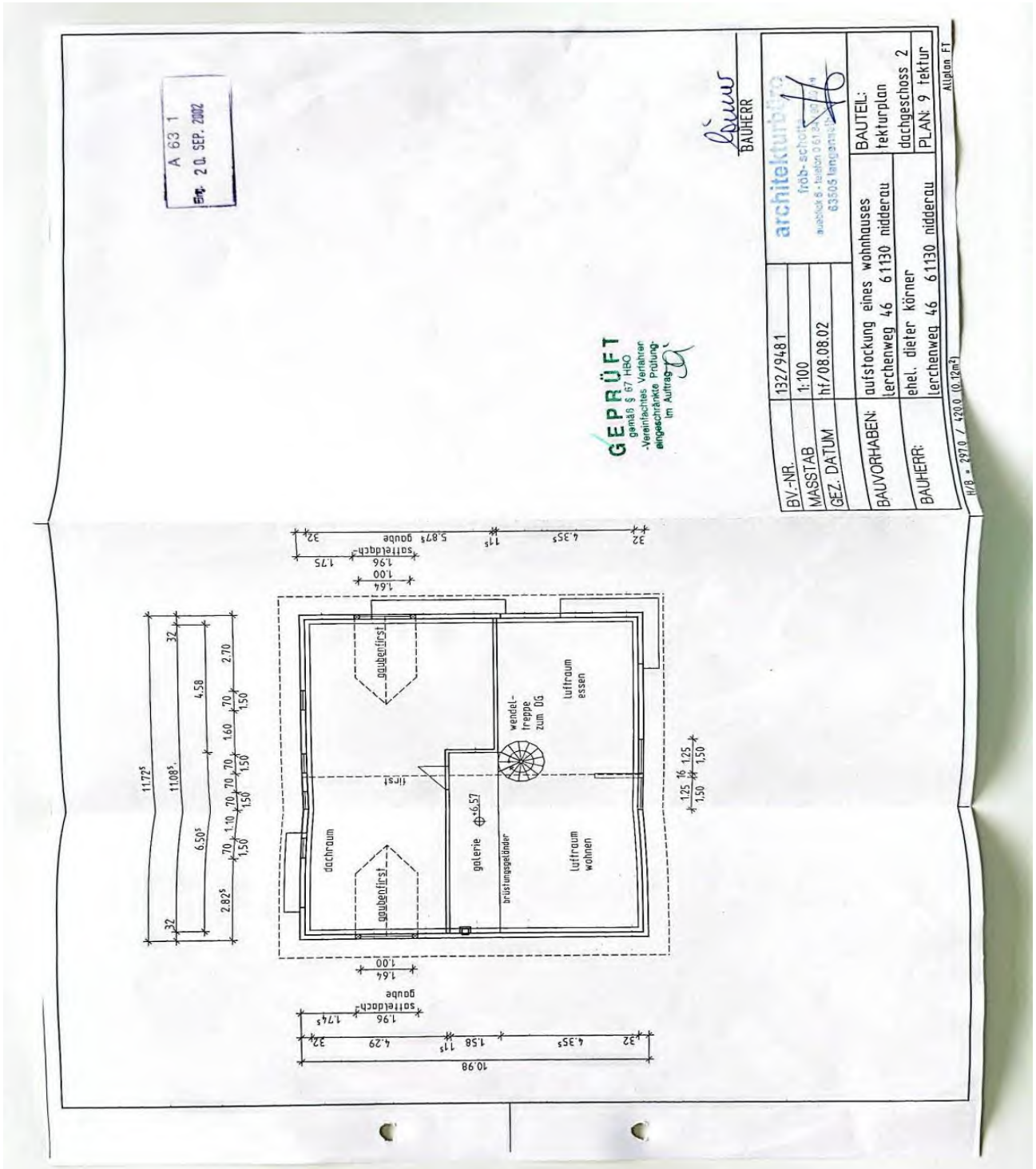


**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im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

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



**Grundriss**



**Fotos**



## Haftungsausschluss

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

## Haftungsausschluss

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