

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Seligenstadt

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**
Objektart: Dreifamilienhaus
mit Nebengebäude
Anschrift: Offenbacher Landstr. 91
D-63512 Hainburg
Qualitätsstichtag: 13. Mai 2025
Wertermittlungsstichtag: 13. Mai 2025
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 13.05.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 13.05.2025

Ertragswert	363.000 €
Sachwert	369.000 €

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	363.000 €
--	------------------

Frankfurt am Main, den 23.06.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.

izert

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Fotos
8. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Seligenstadt in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 43 K 1/25 vom 31.03.2025
- Grundbuchauszug Blatt 5517 vom 14.02.2025 des Grundbuchs von Hainstadt / Amtsgericht Seligenstadt
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 17.03.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.01.2025

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.06.2025
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 12.05.2025

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Dreifamilienhaus mit Nebengebäude

Stichtag: 13.05.2025

Baujahr ca.	unbekannt	
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1985	
Gesamtnutzungsdauer	70	
Restnutzungsdauer	30	
Grundstücksgröße rd.	476 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) Dreifamilienhaus rd.	332 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) Nebengebäude rd.	82 m ²	
GRZ	0,26	0,35
GFZ		
Wohnfläche ca.	182,43 m ²	
Ertragswert		
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	22.492 €	
Verwaltungskosten p.a.	1.099 €	4,89 %
Instandhaltungskosten p.a.	2.622 €	11,66 %
Mietausfallwagnis p.a.	450 €	2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	4.170 €	18,54 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	22,86 €/m ²	
Reinertrag p.a.	18.322 €	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,25	
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	468.000 €	
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-105.400 €	
Ertragswert rd.	363.000 €	
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	1.990 €/m ²	
Sachwertermittlung		
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	255.000 €	
Bodenwert	219.000 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	474.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-105.400 €	
Sachwert des Grundstücks	369.000 €	
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.023 €/m ²	
Verkehrswert	363.000 €	

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 31.03.2025 mit dem Aktenzeichen 43 K 1/25 für das Amtsgericht Seligenstadt als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Dreifamilienhaus mit Nebengebäude in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 13.05.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 13.05.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Das Nebengebäude konnte mangels Schlüssel nicht von innen in Augenschein genommen werden. Als Qualitätsstichtag wurde der 13.05.2025 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 13.05.2025 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 und Stellplätze 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 13.05.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Das Nebengebäude konnte wegen eines fehlenden Schlüssels nicht von innen in Augenschein genommen werden. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████
- Ronny Kazyska

Mitarbeiterin der Eigentümerin
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 14.02.2025 (letzte Änderung vom 13.02.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Seligenstadt
Grundbuch von: Hainstadt
Blatt: 5517

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Hainstadt	8	515/2	Gebäude- und Freifläche, Offenbacher Landstraße 91	476 m ²
Grundstücksgröße gesamt					476 m ²

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
11	Hainstadt	8	517/86	Gebäude- und Freifläche, Auf das Loh 7, 9	4.747 m ²
	Hainstadt	8	517/87	Gebäude- und Freifläche, Auf das Loh 7, 9	74 m ²
Grundstücksgröße gesamt					4.821 m ²

Anmerkung: Die Flurstücke 517/86 und 517/87 mit der laufenden Nr. 11 sind gemäß Beschluss des Amtsgerichts Seligenstadt vom 31.03.2025 nicht Gegenstand dieser Bewertung. Da sie im Grundbuch von Blatt 5517 vermerkt sind, werden sie in diesem Gutachten nachrichtlich mitaufgeführt. Die Grundstücke sind am Wertermittlungsstichtag unbebaut.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 1:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 5 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 11
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für Mainnetz GmbH, Obertshausen (Offenbach am Main, HRB 40411); gemäß Bewilligung vom 05.10.2021 (UR-Nr. 989/2021 Notar Dieter Böhme, Wiesbaden) eingetragen am 17.11.2021.

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 10
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 10
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 11
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 33/24); eingetragen am 07.01.2025.

Laufende Nummer 5:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 1/25); eingetragen am 13.02.2025.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung bezieht sich auf die Flurstücke 517/86 bzw. 517/87 und sind gemäß Beschluss des Amtsgerichts Seligenstadt vom 31.03.2025 nicht Gegenstand dieser Bewertung. Der Eintragung wird aus diesem Grund in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung betrifft ebenfalls ausschließlich die Flurstücke 517/86 und 517/87. Nach dem Beschluss des Amtsgerichts Seligenstadt vom 31.03.2025 ist diese Eintragung nicht Gegenstand dieser Bewertung und bleibt im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 1/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

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 Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 17.03.2025 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 11.06.2025 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. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 12.05.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. 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.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Dem Internetportal vom Landkreis Offenbach (https://buergergis.kreis-offenbach.de/apps/bplan/bplan_online) nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 29A, Auf das Loh", der am 05.01.2021 rechtsverbindlich wurde.

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

- Urbanes Gebiet (MU)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Einzelhandelsbetriebe unzulässig
- Vergnügungsstätten unzulässig
- Tankstellen unzulässig

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Nr. 29A, Auf das Loh" ist im gesamten Gebiet der Gemeinde Hainburg eine Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze seit dem 10.02.2020 rechtsgültig.

Baugenehmigung

Bei der Einsichtnahme in die Bauakte konnte keine Baugenehmigung für das bestehende Wohnhaus (Dreifamilienhaus) entnommen werden. Aus diesem Grund liegen keine detaillierten Informationen zu den baulichen Anlagen vor. Der Bauakte ließen sich lediglich Hinweise auf eine ehemalige Ziegelei, Wohnhaus mit Tankstelle und drei Fertiggaragen entnehmen. Diese Angaben beziehen sich laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen auf andere Flurstücke, die nicht zum Bewertungsgrundstück bzw. zum Flurstück 515/2 an der Offenbacher Landstraße 91 gehören.

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 Dreifamilienhaus bebaute Grundstücke 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. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Gemeinde Hainburg vom 02.05.2025 sind keine Erschließungsbeiträge fällig. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen auch 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 13.06.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Gemeinde Hainburg mit ca. 14.445 Einwohnern (Stand: 30.09.2024) liegt ca. 20 km südöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 35 km nordöstlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Hainburg grenzt im Norden an die Stadt Hanau und die Gemeinde Großkrotzenburg (beide Main-Kinzig-Kreis), im Osten (auf der anderen Mainseite) an die Gemeinden Kahl und Karlstein (beide Landkreis Aschaffenburg), im Süden an die Stadt Seligenstadt sowie im Westen an die Städte Rodgau und Obertshausen (jeweils Landkreis Offenbach).

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Hainstadt und Klein-Krotzenburg.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 108,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2024 30.236 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,3 % im April 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %.

Die Gewerbestruktur von Hainburg 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. Die Gewerbestruktur setzt sich aus Unternehmen der Bereiche Handwerk, Handel, Dienstleistungen sowie Logistik und transportnahe Betriebe zusammen. Zu den größeren Arbeitgebern aus der Privatwirtschaft zählt in der Region u.a. das Speditionsunternehmen Tunc Trans GmbH.

Hainburg verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die Stadt ist mit der L 3416, die durch den Ortsteil Hainstadt verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über die A 3 erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Hanau' an der A 3 liegt von den Ortsteilen Hainstadt ca. 5 km bzw. vom Ortsteil Klein-Krotzenburg ca. 8 km entfernt.

Die Gemeinde Hainburg ist in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existiert u.a. eine Direktverbindung nach Hanau mit Anschluss nach Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Wiesbaden.

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

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Hainburg im Zeitraum von 2023 bis 2035 -2,6%. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,9 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

**Überregionale
Anbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:25 h
Offenbach am Main	15 km	0:15 h
Darmstadt	35 km	0:25 h
Wiesbaden	55 km	0:40 h
Mainz	60 km	0:45 h
Mannheim	100 km	1:05 h
Würzburg	100 km	1:00 h
München	375 km	3:45 h
Berlin	550 km	5:30 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 Gemeinde Hainburg im Ortsteil Hainstadt in der Offenbacher Landstraße. Das Bewertungsgrundstück liegt westlich innerhalb des Ortsteils Hainstadt. Die Offenbacher Landstraße ist eine stark frequentierte Ortsdurchfahrt und Teil der Landesstraße L 3416. Sie verbindet Hainburg mit Offenbach sowie Hanau und ist eine wichtige regionale Verbindungsstraße. Die Straße verläuft mit ausgeprägten Verkehr direkt durch das Ortszentrum von dem Ortsteil Hainstadt und ist von einer gemischter Bebauung geprägt. Die Offenbacher Landstraße verfügt u.a. mit der Hauptstraße (L 3065), Lessingstraße, Beethovenstraße und Auf das Loh über mehrere Seitenstraßen. Durch die Offenbacher Landstraße (L 3416) besteht westlich Anschluss an die B 45 bzw. zur Stadt Obertshausen. Die Hauptstraße (L 3065) führt nördlich zur Stadt Hanau bzw. südöstlich in die Stadt Seligenstadt. Die Autobahnanschlussstelle 'Hanau' zur A 3 ist über die B 45 im Südwesten befahrbar. Die B 45 verläuft vom nördlichen Hanau bis in den südlichen Odenwald.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Dreifamilienhaus mit Nebengebäude. Das Bewertungsobjekt liegt westlich innerhalb des Ortsteils Hainstadt an der L 3416. Die Gemeindeverwaltung Hainburg ist östlich im Hainburger Rathaus in ca. 3 km Entfernung vorzufinden. Hainburg verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Lidl, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist auf dem nördlichen Nachbargrundstück ein Rewe-Markt in der Straße Auf das Loh in ca. 0,1 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Hainburg befinden sich insgesamt zwei Grund- und eine weiterführende Schule. Ärzte und Apotheke sind im Stadtteil Hainstadt vorhanden. In Hainburg existiert kein direkter Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 3 'Hanau' liegt ca. 5 km in südwestlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof Hainburg-Hainstadt mit S-Bahn-Anschluss befindet sich ca. 1 km nordöstlich. Die Bushaltestelle „Hainburg-Hainstadt“ liegt in ca. 0,4 km Entfernung zum Bewertungsgrundstück.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,4 km	1 Min.
Gemeindeverwaltung	3,0 km	6 Min.
Bahnhof Hainburg-Hainstadt	1,0 km	2 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3416	0,1 km	1 Min.
Landesstraße L 3065	1,0 km	2 Min.
Bundesstraße B 45	3,5 km	4 Min.
Autobahn A 3	5,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt	29,0 km	22 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 von der Offenbacher Landstraße aus wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Gemeinde Hainburg 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 ist eben und rechteckig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Dreifamilienhaus mit Nebengebäude in offener Bauweise bebaut. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Eine Garage ist dem äußerlichen Eindruck nach in das Nebengebäude integriert. Das Bewertungsobjekt liegt direkt am Straßenverlauf der Offenbacher Landstraße und ist südöstlich von der L 3416 zugänglich. Das Dreifamilienhaus ist innerhalb eines urbanen Gebiets östlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang ist nach Westen ausgerichtet. Das Nebengebäude liegt nördlich auf dem Areal. Die Garagenzufahrt ist nach Süden orientiert. An der Nordwest- bis Nordostseite befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Rewe) in offener Bauweise. Das Bewertungsobjekt ist westlich von der Offenbacher Landstraße gelegen. Die Straße verläuft von Nordosten nach Südwesten.

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 ein Dreifamilienhaus in offener Bauweise. Ein Nebengebäude in offener Bauweise liegt nördlich auf dem Grundstück. Das genaue Baujahr der baulichen Anlagen geht aus den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht hervor. Der Bauakte des Landkreises Offenbach waren keine Baugenehmigungen über die Errichtung des Dreifamilienhauses bzw. des Nebengebäudes zu entnehmen. Der Landkreis Offenbach konnte in Bezug auf die gegenwärtig vorhandenen baulichen Anlagen keine Baugenehmigungen zur Verfügung stellen. Der Bauakte ließen sich lediglich Hinweise auf eine ehemalige Ziegelei, Wohnhaus mit Tankstelle und drei Fertigaragen entnehmen. Diese Bauwerke befanden sich den Bewertungsunterlagen nach auf ehemals zusammenhängenden Flurstücken, die inzwischen aufgeteilt wurden und nicht dem heutigen Bewertungsgrundstück zuzuordnen sind.

Die baulichen Anlagen werden im Folgenden auf Basis der Innen- und Außenbesichtigung dargestellt. Pläne oder genehmigungsrelevante Unterlagen lagen nicht vor.

Die Räumlichkeiten des Dreifamilienhauses erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Die baulichen Anlagen liegen direkt am Straßenverlauf der Offenbacher Landstraße und sind südöstlich von der L 3416 zugänglich. Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Westseite über einen überdachten Hauseingang mit massivem Treppenaufgang. Das Nebengebäude konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die Zufahrt zu der im Nebengebäude augenscheinlich integrierten Garage erfolgt südöstlich über die Offenbacher Landstraße. Die Größe des Bewertungsgrundstücks ermöglicht das Abstellen von weiteren Fahrzeugen. Das Areal verfügt im Südosten bis Süden über gepflasterte Flächen.

Die drei Wohneinheiten verteilen sich mit jeweils einer Wohnung pro Etage vom Erd- bis in das Dachgeschoss. Die Wohnfläche des Dreifamilienhauses beläuft sich schätzungsweise insgesamt auf ca. 182,43 m². Die einzelnen Wohneinheiten verfügen bei 1 bis 2 Zimmern über eine Wohnfläche von ca. 54,45 bis 63,99 m². Die Wohnungen sind nicht mit einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Dreifamilienhauses in einem vollständig unbewohnten Zustand. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Fahrstuhl existiert nicht in dem Gebäude.

Das Dreifamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus Abstellräumen und Hausanschlussraum. Der Zugang ist auch über eine Kelleraußentreppe möglich.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63,99 m² besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Wohnküche, einer Diele und einem Duschbad. Die zugehörige Toilette befindet sich außerhalb der Wohnung und ist über das Treppenhaus im Erdgeschoss zugänglich. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer als Durchgangszimmer erreichbar.

Die Wohneinheit im Obergeschoss mit ca. 63,99 m² Wohnfläche setzt sich neben einem Wohnzimmer aus einem Schlafzimmer, einer Wohnküche, einer Diele und einem Wannenbad zusammen. Das Wohnzimmer ist über die Wohnküche begehbar.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 54,45 m² Wohnfläche umfasst ein Wohn-/Schlafzimmer, eine Küche mit integrierter Dusche, eine Diele und eine separat angeordnete Toilette.

Der Spitzboden ist vom Flur der Wohneinheit im Dachgeschoss aus über eine ausklappbare Bodeneinschubtreppe zugänglich. Die Fläche dient ausschließlich als Neben- bzw. Stauraum. Ein Ausbaupotential ist nicht vorhanden.

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

Die angegebenen Wohnflächen wurden mangels Grundriss- und Flächenunterlagen anhand der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung üblicher Umrechnungsfaktoren geschätzt.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor. Die Beheizung erfolgt dezentral über zwei Gasetagenheizungen im Erd- und Obergeschoss. In der Dachgeschosswohnung ist keine eigene Heiztherme vorhanden. Die vorhandenen Geräte sind optisch älteren Baujahrs und energetisch veraltet. Die Umstellung auf eine zentrale Heiztechnik wäre aus Sicht der technischen Gebäudeausstattung sinnvoll. In der Bewertung wird dies pauschal durch einen negativen Sonderwert berücksichtigt. Ein potentieller Käufer würde im freihändigen Verkauf der Immobilie das Gebot um die geschätzten Kosten für die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage reduzieren.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbauweise
Fassade:	Verblendfassade aus kleinformatischen, rechteckigen Fassadenplatten in hellem Farbton; Sockelbereich abgesetzt mit großformatigen, hellen Platten
Geschosse:	2 Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Satteldach mit Holzkonstruktion, Dachgaube und Betondachsteinen
Treppen/Aufzüge:	Holz u. Beton / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	Laminat-, Teppich-, PVC-, Kunststoff-, Fliesen- und Laminatböden
Wände:	massiv
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Glasausschnitt
Bäder/WC:	1 Duschbad mit separater Toilette im Erdgeschoss 1 Wannenbad mit Toilette im Obergeschoss 1 Dusche und separate Toilette im Dachgeschoss
Küche:	veraltete Einbauküche im Erd- und Obergeschoss vorhanden
Heizung/Lüftung:	Gasetagenheizung mit wandhängenden Thermen (Typen: Viessmann Vitopend 200; Vaillant Thermoblock VCW) und Radiatoren; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	dezentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, massive Hauseingangstreppe mit Fliesenbelag; Nebengebäude mit Satteldach; überwiegend ungepflegte Grünflächen;
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppe; Kelleraußentreppe; Nebengebäude mit Satteldach
bes. Einrichtungen:	Einbauküchen im Erd- und Obergeschoss

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.

Zur Besichtigung am 13.05.2025 befand sich das Bewertungsobjekt in mehreren Bereichen in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Fassadenverkleidung ist teilweise beschädigt, verfärbt und verschmutzt. Einzelne Kellerfenster sind defekt. Im Innenbereich bestehen altersbedingte Gebrauchsspuren und veraltete Ausstattungen. Die Sanierung der sanitären Einrichtungen und der Heiztechnik ist erforderlich. Die Leitungsführungen sind teilweise unsachgemäß ausgeführt. Der Keller zeigt Feuchtigkeitsspuren, Putzschäden und rostbedingte Materialschäden. Das Nebengebäude und die Außenflächen machen mit erkennbaren Defiziten im Erhaltungszustand einen ungepflegten Eindruck. Das Bewertungsobjekt war beim Ortstermin in einem vollständig unbewohnten Zustand.

Die Erdgeschosswohnung weist einen insgesamt vernachlässigten Pflegezustand auf. Die Ausstattung entspricht überwiegend älteren Ausführungen mit deutlichen Abnutzungsspuren.

Der Bodenbelag in Küche und Flur ist linoleumartig und zeigt Gebrauchsspuren. Im Wohnbereich wurde ein Laminatboden verlegt. Das angrenzende Schlafzimmer ist mit einem älteren Teppichboden versehen, der starke Laufspuren sowie Fleckenbildungen aufweist. Die Wandflächen sind unterschiedlich gestaltet und weisen mit Verfärbungen sowie partiellen Schäden sichtbare Gebrauchsspuren auf. Die Decken sind überwiegend tapeziert bzw. mit Platten belegt. Der Bereich der Nassräume ließ Feuchtigkeitsspuren, Ablösungen und altersbedingte Mängel erkennen. Das innenliegende Duschbad ist stark sanierungsbedürftig. Die Duschwanne ist beschädigt und verschmutzt. Die Wandfliesen sind veraltet. Die Decke über der Dusche zeigt Putzabplatzungen. Eine Belüftung ist nur über ein kleines Fenster mit Glasbausteinen möglich. Das separate WC weist an Decken- und Wandflächen augenscheinlich Schimmelbildung auf. Die Einbauküche ist veraltet. Der Zustand des Gasthermen-Geräts (Vaillant) lässt auf ein älteres Modell schließen. Die Fenster und Heizkörper sind älteren Baujahrs. Die allgemeine Ausstattung der Erdgeschosswohnung entspricht nicht dem heutigen Standard.

Die Wohnung im Obergeschoss befindet sich in einem allgemein durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit vereinzelt Instandsetzungsbedarf. Der Boden ist in sämtlichen Räumen mit einem optisch einheitlichen Laminatbelag versehen. Die Sockelleisten sind teilweise beschädigt. An den Wandflächen waren punktuell Bohrlöcher, Kratzer und Verfärbungen erkennbar. Die Decken sind überwiegend glatt gestrichen. Die Elektroinstallation zeigt vereinzelt offene Leitungsenden und beschädigte Abdeckungen.

Die Modernisierung des Bads wurde begonnen. Die Fertigstellung ist noch nicht erfolgt. Die Decke ist mit farbig beschichteten Deckenplatten versehen, deren Ränder großflächige Ablösungen aufweisen. Der Fensteranschluss ist provisorisch geschlossen. Eine ordnungsgemäße Verleistung fehlt. Die Sanitärobjekte (Badewanne, Waschtisch, WC) sind neueren Datums. Die Ausführung ist noch nicht abgeschlossen. Der Putz an der Innenwand neben dem WC weist offene Flächen auf. Der Fliesenbelag im Nassbereich ist unvollständig verfugt. Die Heizungsanlage besteht aus einer wandhängenden Gastherme des Typs Viessmann Vitopend 200, die in einem Abstellbereich innerhalb der Wohnküche untergebracht ist. Die Fenster und Heizkörper sind älteren Datums.

Der Zustand der Wohnung im Dachgeschoss ist insgesamt einfach und teilweise veraltet. Die Ausstattung weist altersbedingte Abnutzung auf. Die Bodenflächen sind mit Kunststoffbelägen belegt. Die Wände sind hell tapeziert und haben Gebrauchsspuren. Die Türen sind mit sichtbaren Nutzungsspuren älterer Bauart. In der Wohnung sind Dachschrägen ausgebildet. Ein Duschbereich wurde offen in die Küche integriert. Die Duschkabine ist veraltet. Ein separates WC mit Waschbecken befindet sich in einem kleinen Nebenraum mit Dachflächenfenster. Der Sanitärbereich zeigt ältere Fliesen sowie ein WC mit defektem Spülkasten. Die Fenster und Heizkörper sind älteren Baujahrs. Der Zustand der Wohneinheit ist funktional. Die Ausstattung entspricht insgesamt nicht dem heutigen Wohnstandard.

Der Spitzboden ist vom Flur der Dachgeschosswohnung aus über eine ausklappbare Bodeneinschubtreppe zugänglich. Die Fläche dient ausschließlich als Abstellraum. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und augenscheinlich nicht wärmedämmend.

Das Treppenhaus erstreckt sich vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss und wird durch eine gewendelte Holzterrasse mit gewendelten Trittstufen erschlossen. Die Trittflächen sind mit älteren Kunststoffbelägen belegt. Das Geländer besteht aus gedrehten Holzstäben und einem durchgehenden Handlauf. Die Holzoberflächen zeigen teils deutliche Gebrauchsspuren. Die Wände sind mit strukturierten Tapeten versehen, die teilweise altersbedingte Verfärbungen aufweisen. Die Decken sind weiß gestrichen. Die Belichtung erfolgt über mehrere Fenster mit strukturierter Verglasung. Ein Fenster im Zwischenpodest weist einen deutlich sichtbaren Riss auf und ist beschädigt.

Das Kellergeschoss wies in mehreren Bereichen alterstypische Abnutzungen sowie bauliche Schäden auf. An Wandflächen sind Feuchtigkeitsspuren, Ausblühungen, Putz- und Farbabplatzungen sichtbar. Die Kellerböden bestehen aus unbelegtem Beton und einfachen Estrichflächen mit Gebrauchsspuren und Verschmutzungen. Einige Räume enthalten ältere Einbauten wie Werkbänke, Regale und lose Einrichtungsgegenstände. Der Zugang erfolgt über eine gewendelte Betontreppe mit Ausbrüchen und abgetretenen Stufenkanten. Die Fensteranlagen sind teilweise beschädigt. Eine Kelleraußentür weist sichtbare Roststellen, Verformungen und eine Undichtigkeit im unteren Türbereich auf. Die sichtbare Leitungsführung ist mit provisorisch wirkenden Befestigungen uneinheitlich. Der bauliche Zustand des Kellergeschosses ist erkennbar instandsetzungsbedürftig und überschreitet das normale Maß von Altersspuren.

Die befestigten Außenflächen bestehen überwiegend aus Betonverbund- bzw. Betonplatten. Die Oberfläche wirkt uneben und ist in weiten Bereichen von Wildwuchs in den Fugen durchsetzt. Die gärtnerisch genutzten Flächen zeigen aufgrund von Wildwuchs einen vernachlässigten Pflegezustand. Auf dem Grundstück befindet sich ein altes, nicht mehr genutztes Fahrzeug. Der Zugang zum Gebäude erfolgt straßenseitig über eine gepflasterte Hoffläche mit Metalltor sowie zusätzlich über einen seitlich gelegenen Eingang, der ausschließlich über das angrenzende Rewe-Parkplatzgelände erreichbar ist. Dort befindet sich eine überdachte Eingangszone mit lichtdurchlässigen Kunststoffplatten, die teils verschmutzt und mit Bewuchs behaftet sind. Der seitliche Zugang ist mit einer einflügeligen Metalltür versehen. Die Einfriedung bildet eine massive Ziegelmauer mit Bewuchs.

Die Fassadenflächen oberhalb des Sockelbereichs sind mit kleinformatigen Riemchenplatten verkleidet. Der Sockelbereich weist eine Verkleidung mit großformatigen Kunststeinplatten auf. Beide Fassadenelemente zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren. Die Platten sind teilweise beschädigt, verfärbt und verschmutzt. In einigen Bereichen sind Abplatzungen sowie offene Fugen sichtbar. Die Kellerfenster sind beschädigt. Die übrigen Fenster des Gebäudes befinden sich überwiegend in intaktem Zustand. Fensterbänke und Laibungen weisen stellenweise witterungsbedingte Abnutzungen auf. Das Dach ist mit roten Dachziegeln gedeckt. Sichtbare Schäden oder Unregelmäßigkeiten waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Regenfallrohre verlaufen sichtbar an der Fassade und sind verfärbt. Der äußere Gesamteindruck lässt einen punktuellen Instandhaltungsrückstau erkennen.

Das Nebengebäude konnte mangels Zugänglichkeit ausschließlich von außen in Augenschein genommen werden. Es handelt sich um ein massiv errichtetes eingeschossiges Bauwerk zuzüglich Dachgeschoss mit Satteldach. Die Dachfläche ist mit rotbraunen Dachziegeln gedeckt und zeigt altersbedingte Verfärbungen sowie partiellen Flechtenbewuchs. Die Fassade ist verputzt und teilweise stark mit Efeu bewachsen. Ein einteiliges Schwingtor lässt auf eine integrierte Einzelgarage schließen. Das Bauwerk wirkt insgesamt ungepflegt. Eine genauere Einschätzung zum Bau- und Nutzungszustand im Inneren war wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-25.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen EG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen OG-Wohnung pauschal ca.	-12.500,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen DG-Wohnung pauschal ca.	-12.500,00 €
- Ausbesserungen u.a. Keller, Fassade, Treppenhaus pauschal ca.	-20.000,00 €
Elektroinstallation punktuell überarbeiten pauschal ca.	-3.000,00 €
Instandhaltungsstau / Ausbesserungen Außenanlagen pauschal ca.	-5.000,00 €
	<hr/>
	-93.000,00 €

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 Mängelaufstellung 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.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das Baujahr des zu bewertenden zweigeschossigen Dreifamilienhaus zuzüglich Unter- und Dachgeschoss ist aufgrund fehlender Planunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Offenbach unbekannt. Das Gebäude wird innerhalb eines urbanen Gebiets mit schätzungsweise insgesamt ca. 182,43 m² Wohnfläche ausschließlich zu Wohnzwecke genutzt. Die drei Wohneinheiten verteilen sich mit jeweils einer Wohnung pro Etage vom Erd- bis in das Dachgeschoss. Die Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss haben jeweils ca. 63,99 m² Wohnfläche. Bei der Wohneinheit im Dachgeschoss wird von ca. 54,45 m² Wohnfläche ausgegangen. Auf dem Areal befindet sich ein Nebengebäude mit augenscheinlich integrierter Garage. Der Zustand der Räumlichkeiten ist wegen einer nicht ermöglichten Innenbesichtigung unbekannt. Die Wohneinheiten waren beim Ortstermin allesamt in einem unbewohnten Zustand. Den Angaben der Eigentümerin nach bestehen keine Mietverhältnisse. Den Bewertungsunterlagen sind keine gegenteilige Hinweise zu entnehmen.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts direkt an der Offenbacher Landstraße wird innerhalb der Stadt Hainburg als unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in Hainburg auf 445 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für gemischte Bauflächen im Mittel von 55 bis 1.195 €/m². Die Lage bringt aufgrund des Durchgangsverkehrs Lärmemissionen mit sich.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Sonderwerte nach Vollvermietung bei einer Gesamtmietfläche von ca. 182,43 m² mit einem Rohertragsvervielfältiger von 16,14 (rd. 1.990 €/m² Mietfläche) innerhalb von Südhessen unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein Dreifamilienhaus bei der die Renditeerzielung im Vordergrund steht, ist den Angaben und den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung nach am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Die Wohnungen sind am Wertermittlungsstichtag aufgrund des Zustands ohne Aufwertungsmaßnahmen nicht marktfähig. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 bei der Ableitung des lokalen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten Rohertragsvervielfältiger im Bereich der Standardabweichung von 20,0 bis 28,6 ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist nach der Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen 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 gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung nicht bewohnt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Das Bruttoinlandsprodukt hat im ersten Quartal 2025 leicht zugelegt. Die Produktion in Industrie und Bau ist gestiegen. Die Dienstleister haben ihre Aktivitäten ebenfalls ausgeweitet. Der private Konsum hat sich leicht erholt. Die Einzelhandelsumsätze waren im Januar und Februar 2025 höher. Die Nachfrage nach Industrieprodukten bleibt schwach. Das gilt für das In- und Ausland. Die geringe Kapazitätsauslastung der Industrie bremst die Investitionen. Der Arbeitsmarkt zeigt Schwäche. Die Konsumstimmung hat sich eingetrübt. Das ifo-Geschäftsklima hat sich im März 2025 verbessert. Der Einkaufsmanagerindex lag über der Expansionsschwelle. Die erwartete expansive Fiskalpolitik hat zur Zuversicht beigetragen. Die konjunkturelle Stützung wird aber erst später wirken. Die Exportwirtschaft steht vor neuen Risiken. Die US-Zollpolitik könnte belasten. Der Einkaufsmanagerindex ist im April bereits wieder gesunken. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im zweiten Quartal 2025 sinken.

Die Produktion lag im Januar und Februar 2025 über dem niedrigen Niveau des Vorquartals. Der Anstieg war uneinheitlich. Die chemische Industrie verzeichnete ein kräftiges Plus. Die Metallbranche blieb dagegen zurück. Die Konsumgüterproduktion legte spürbar zu. Die Herstellung von Investitionsgütern und Kraftfahrzeugen stagnierte. Einzig der Januar 2025 brachte im Automobilsektor eine leichte Erholung. Für März 2025 wird ein besseres Quartalsergebnis erwartet. Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen verharrt insgesamt auf niedrigem Niveau. Der Auftragseingang stagnierte im Februar 2025. Der Durchschnitt der ersten beiden Monate unterschreitet das Vorquartal deutlich. Dies gilt für Inlands- und Auslandsaufträge. Die Tendenz ist auch ohne Großaufträge rückläufig. Die Warenexporte zogen im Februar 2025 preisbereinigt spürbar an. Der Anstieg ist primär auf höhere Ausfuhren in die USA zurückzuführen. Eine weitere Komponente waren mögliche Vorzieheffekte wegen angekündigter US-Zölle. Rückschläge im zweiten Quartal sind daher wahrscheinlich. Die Exportaussichten bleiben wegen der US-Zollpolitik insgesamt eingetrübt.

Die Bauproduktion lag im Durchschnitt der ersten beiden Monate 2025 über dem Vorquartal. Der Anstieg wurde allein vom Ausbaugewerbe getragen. Der Hochbau verzeichnete dagegen im Februar 2025 den niedrigsten Stand seit 2018. Der Tiefbau zeigte eine bessere Entwicklung. Die Produktion nahm leicht ab. Ein starker Januar 2025 wurde von einem schwachen Februar 2025 abgelöst. Die Auftragslage hat sich zuletzt verbessert. Der Tiefbau folgte 2024 einem stabilen Aufwärtstrend. Der Hochbau zeigte ebenfalls erste positive Signale. Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau stiegen im Januar und Februar 2025 leicht. Sie lagen deutlich über dem Vorquartal. Die Stabilisierung am Wohnungsmarkt setzt sich weiter fort. Die Bauproduktion wird sich womöglich dennoch nur langsam erholen. Steigende Hypothekenzinsen belasten die Nachfrage. Die geplanten Infrastrukturinvestitionen des Bundes wirken erst verzögert. Diese werden vor allem dem Tiefbau zugutekommen. Die kurzfristigen Aussichten bleiben im Bau weiterhin verhalten.

Die Beschäftigung ist im Februar 2025 erneut leicht gesunken. Etwa 10.000 Personen weniger waren erwerbstätig. Der Rückgang betraf vor allem Selbstständige. Die Zahl der Arbeitnehmer blieb weitgehend stabil. Die ausschließlich geringfügige Beschäftigung hat sich zuletzt nicht weiter verringert. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ging hingegen merklich zurück. Besonders betroffen war das Verarbeitende Gewerbe. In der Arbeitnehmerüberlassung sank die Beschäftigung ebenfalls weiter. Die Frühindikatoren deuten auf keine baldige Erholung hin. Das ifo-Beschäftigungsbarometer sank im März 2025 und zeigt überwiegend Personalabbaupläne. Besonders betroffen sind das Verarbeitende Gewerbe und der Handel. Das IAB-Barometer Beschäftigung blieb im neutralen Bereich. Die Zahl der neuen Stellenangebote ist niedrig. Die Einstellungsbereitschaft bleibt gering. Die Arbeitslosigkeit stieg im März 2025 stärker an. Saisonbereinigt waren 2,92 Millionen Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,3 %. Die Unterbeschäftigung nahm ebenfalls leicht zu. Die Risiken einer Entlassung haben zugenommen. Das IAB-Barometer Arbeitslosigkeit sank erneut und signalisiert einen weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Die Energierohstoffpreise gaben auf breiter Basis nach. Rohöl der Sorte Brent kostete Ende des Berichtszeitraums 70 US-Dollar. Das waren rund 9 % weniger als im Februar 2025. Ursachen waren Nachfragesorgen wegen der US-Zollpolitik und höhere Fördermengen der OPEC-Staaten. Die Gaspreise in Europa fielen ebenfalls deutlich. Mit 35 Euro je Megawattstunde lagen sie rund ein Drittel unter dem Februarwert. Weitere Rohstoffpreise verzeichneten genauso spürbare Rückgänge.

Die Einfuhrpreise stiegen im Februar 2025 leicht. Die Verteuerung beruhigte sich sowohl insgesamt als auch ohne Energie. Die Preise im gewerblichen Inlandsabsatz gingen im März 2025 deutlich zurück. Die Ursache war vor allem ein starker Preisrückgang bei Energie. Die Preise legten ohne Energie leicht zu. Die Einfuhrpreise lagen gegenüber dem Vorjahr um rund 3,5 % höher. Die Inlandspreise waren leicht rückläufig. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg im März 2025 saisonbereinigt um 0,2 %. Die Energiepreise gaben infolge sinkender Ölpreise und eines stärkeren Euro spürbar nach. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen weniger stark. Dienstleistungen verteuerten sich vor allem aufgrund sinkender Reisepreise langsamer. Die Preise für Industriegüter ohne Energie zogen wieder an. Die Inflationsrate fiel im März auf 2,3 %. Die Kernrate ohne Energie und Nahrungsmittel sank auf 2,8 %. Der Inflationsausblick bleibt unsicher. Die sinkenden Energiepreise und die Aufwertung des Euro sprechen für eine weiter rückläufige Teuerung.

Laut der vorläufigen Analyse des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im vierten Quartal 2024 weiter stabilisiert. Die Preise sanken zwar im Jahresvergleich um 0,7 %, zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 0,3 %. Das ist der zweite Anstieg in Folge seit 2022. Im zweiten Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die Preise in ländlichen Regionen fallen größtenteils weiter. Die sieben größten Städte verzeichneten für Wohnungen gegenüber dem Vorquartal weitere moderate Preissteigerungen von durchschnittlich 0,5 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war hingegen zum zweiten Quartal 2024 ein Rückgang der Immobilienpreise von 3,1 % zu beobachten. Im Jahresvergleich sind die Preise weiterhin niedriger. Seit Mitte 2022 kühlte sich der Immobilienmarkt deutlich ab. Gestiegene Kreditzinsen gelten als Hauptursache. Verkäufer mussten infolgedessen die Preise senken. Die gefallenen Bauzinsen entspannen die Situation aktuell.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Hainburg 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. Hainburg gehört zum südöstlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main. Die Gemeinde verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Rückgang der Bevölkerung sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

Der Wohnungsmarkt in Hainburg 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 Hainburg recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Hainburg	Q1 2025	10,16 - 13,94 €/m ²	10,31 €/m ² Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q1 2025	11,48 €/m ²	Ø-Miete
Hainburg	Q1 2025	11,37 - 14,64 €/m ²	11,49 €/m ² Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q1 2025	12,97 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Hainburg	2025	7,14 - 14,41 €/m ²	Bestand Ø 10,24 €/m ²
Hainburg	2025	12,31 - 19,87 €/m ²	Neubau Ø 15,74 €/m ²
Engel & Völkers			
Hainburg	Q1 2025	10,95 €/m ²	Ø-Miete
Hainburg	Q1 2025	11,07 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Hainburg	Q4 2024	9,60 €/m ²	Ø-Miete
Hainburg	Q4 2024	9,70 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Hainburg	2025	9,97 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Hainburg	2025	13,10 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Hainburg	2025	14,44 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Hainburg	2025	12,25 €/m ²	bis Baujahr 1969
Hainburg	2025	11,58 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Hainburg	2025	13,59 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Hainburg	2025	14,58 €/m ²	Baujahre nach 2015
Hainburg	2025	14,21 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Hainburg	2025	12,60 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Hainburg	2025	12,52 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Hainburg	2025	12,58 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Kompass			
Hainburg	2016	7,53 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Hainburg	2016	8,77 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Hainburg	2016	8,76 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Hainburg	2016	9,77 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	20,00 €	15,90 €	13,90 €	11,60 €
	gut	18,10 €	14,50 €	12,60 €	10,70 €
	mittel	17,00 €	13,50 €	11,70 €	10,10 €
	einfach	16,20 €	12,90 €	11,10 €	9,40 €

Anmerkung:
 Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
 Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
 Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche
 Objektzustand: gut
 Stand: 11/2024
 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Gemeinde Hainburg verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Hainburg	Datum: 19.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 76,00 m ² Angebotspreis: 1.100,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,47 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 1998 Modernisierung: 2025 Einbauküche vorhanden
Mietwohnung Hanau	Datum: 19.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 67,00 m ² Angebotspreis: 725,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 10,82 €/m ²	Etage: 1 von 4 Balkon Baujahr: 1963 Modernisierung: 2024
Mietwohnung Hanau	Datum: 19.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 62,60 m ² Angebotspreis: 580,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 9,27 €/m ²	Etage: EG von 5 Balkon Baujahr: 1962 Modernisierung: k.A.

4.2.3 Transaktionsmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt erholte sich im Jahr 2024 weiter und verzeichnete ein Transaktionsvolumen von insgesamt 25,9 Mrd. €. Das Jahresergebnis lag um knapp 15 % über dem Vorjahreswert. Das vierte Quartal zeigte sich mit einem Transaktionsvolumen von rd. 8 Mrd. € besonders dynamisch. Es stellt den höchstem Quartalswert des Jahres 2024 dar.

Die Anzahl der Transaktionen stieg ebenfalls an. Das Jahr 2024 verzeichnete rund 1.100 abgeschlossene Verkäufe. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr eine Zuwachs von rd. 16 %. Die Entwicklung zeigt, dass sich das Käuferinteresse trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder breiter aufgestellt hat.

Die Logistikkimmobilien behaupteten mit einem Investitionsvolumen von ca. 6,9 Mrd. € ihre Spitzenposition unter den Assetklassen. Das Segment machte 27 % des gesamten Marktumsatzes aus. Das Investoreninteresse an großvolumigen Einzelobjekten und Portfolios nahm spürbar zu.

Die Einzelhandelsimmobilien erzielten mit ca. 6,3 Mrd. € das zweithöchste Transaktionsvolumen. Der Marktanteil lag bei rund 25 %. Das Segment verzeichnete mit einem Anstieg von 28 % den höchsten Zuwachs aller Assetklassen.

Die Büroimmobilien folgten mit einem Investitionsvolumen von ca. 5,2 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 20 %. Das Segment leidet weiterhin am stärksten unter den wirtschaftlichen Unsicherheiten.

Die Zinssenkungen der Notenbanken wirkten sich bislang nicht unmittelbar auf die Kaufpreise aus. Das vierte Quartal 2024 zeigte eine weitgehende Stabilisierung der Preisniveaus. Die Netto-Spitzenrenditen von Büroimmobilien lagen in den A-Standorten bei 4,36 %, von Logistikkimmobilien bei 4,25 % und von innerstädtischen Geschäftshäusern bei 3,76 %.

Die Marktaktivitäten nähern sich wieder den gewohnten Mechanismen der Vergangenheit an. Das gestiegene Investorenvertrauen zeigt sich insbesondere in den A-Standorten in denen ein deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens verzeichnet wurde. Die großen Städte haben nach den starken Preisanpassungsprozessen ihren Aufholprozess eingeleitet.

Die A-Standorte erzielten ein Investmentvolumen von ca. 12,9 Mrd. €. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von rund 50 %.

Die höchste Transaktionssumme verzeichnete Berlin mit ca. 3,55 Mrd. €. Ein Anstieg von 41 % im Jahresvergleich. Der Verkauf des KaDeWe trug maßgeblich zu diesem Ergebnis bei.

Die zweitstärkste Investmentstadt war München mit ca. 2,68 Mrd. €. Die bayerische Landeshauptstadt wies mit einem Plus von 101 % die größte Wachstumsdynamik auf.

Die 2-Mrd.-€-Marke wurde in Hamburg überschritten. Die Hansestadt erreichte mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,28 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 79 %.

Die weiteren Platzierungen entfielen auf Frankfurt mit ca. 1,62 Mrd. €, Köln mit ca. 1,17 Mrd. €, Düsseldorf mit ca. 1,02 Mrd. € und Stuttgart mit ca. 555 Mio. €.

Der deutsche Wohn-Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2024 eine anhaltende Belebung. Das Transaktionsvolumen für größere Wohnungsbestände ab 30 Einheiten belief sich auf 9,3 Mrd. €. Damit war der Wohnsektor die stärkste Assetklasse und übertraf sowohl Logistikkimmobilien (6,9 Mrd. €) als auch den Einzelhandel (6,3 Mrd. €) und Büroimmobilien (5,2 Mrd. €).

Das gestiegene Investorenvertrauen, ein verbessertes Finanzierungsumfeld sowie solide Marktfundamentaldaten sprechen dafür, dass sich diese positive Entwicklung womöglich auch im Jahr 2025 fortsetzen dürfte.

Die Bevölkerung in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren um 5 % gestiegen. Der Zuwachs führte auf dem Mietwohnungsmarkt zu einer spürbaren Zusatznachfrage. Die Angebotsseite konnte dieser Entwicklung nicht im gleichen Maße folgen, insbesondere in den vergangenen Jahren. Der daraus resultierende Druck auf den Mietmarkt hat die stärkste Mietpreisdynamik seit langer Zeit ausgelöst.

Für die kommenden zwei Jahrzehnte prognostizieren Raumordnungsanalysen ein weiteres Bevölkerungswachstum. Die A-Städte dürften überdurchschnittlich von dieser Entwicklung profitieren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird vor diesem Hintergrund voraussichtlich auch in den kommenden Jahren hoch bleiben.

Die Neubautätigkeit bleibt weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Mietpreissteigerungen dürften dadurch anhalten. Neben der stabilen Nachfrage und dem begrenzten Angebot sprechen auch die verlässlichen Cashflows und die solide Marktfundamentaldaten für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien.

Catella hat im 1. Quartal 2025 Brutto-Spitzenrenditen für Wohn-Investment-Immobilien ermittelt. München hat dabei mit 4,20 % hinter Berlin mit 4,30 % die niedrigste Rendite. Hamburg folgt mit 4,40 %, Frankfurt liegt bei 4,60 %, Köln und Stuttgart jeweils bei 4,90 %. Düsseldorf verzeichnete eine Rendite von 5,00 %. Leipzig pendelt sich bei 5,25 % ein.

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2023 rd. 875 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 862 Mio. € eine Steigerung von ca. 1,5 %.

Der Gutachterausschuss Südhessen nennt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten sowie einem Bodenrichtwert von 400 bis 599 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1 %. Der Rohertragsfaktor beläuft sich dabei im Mittel auf 24,3. Die Standardabweichung beträgt +/- 4,3. Das Preisniveau pendelt sich von 1.600 €/m² bis 3.850 €/m² Wohnfläche ein. Der Mittelwert lautet 2.580 €/m² Mietfläche. Die Daten wurden vom Gutachterausschuss auf Basis von Kaufpreisen aus den Jahren 2022 bis 2023 abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	15.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €
Wiederverkauf	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht April 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 10.04.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien April 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Zeit Online, Wieder mehr Wohnungen genehmigt - doch die Bauzinsen steigen vom 18.03.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 19.06.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 19.06.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 19.06.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 19.06.2025; Homeday.de Datenabruf am 19.06.2025; Immoportal.de Datenabruf am 19.06.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 19.06.2025; BNPPRE, Report Investmentmarkt 2024 in Deutschland, Catella, European Residential Market Overview Q1 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 ein Dreifamilienhaus mit Nebengebäude. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Ertragswertverfahrens gemäß der §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Sachwert im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Renditeerzielung im Vordergrund steht, hat der Sachwert 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 Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 155 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Hainburg
Gemarkung:	Hainstadt
Zone:	7360034
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	155 €/m ²
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß des Bebauungsplans "Nr. 29A, Auf das Loh" planungsrechtlich als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Laut § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen solche Grundstücke dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nr. 29A, Auf das Loh" sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Bereich der Bodenrichtwertzone 7360034, die als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Die Umgebungsnutzung ist gemischt. Im Norden bis Nordosten der Bodenrichtwertzone befinden sich Wohnbauflächen, die mit Bodenrichtwerten von 550 €/m² ausgewiesen sind. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Rewe) schließt nördlich unmittelbar an das Bewertungsgrundstück an. Östlich verläuft die Offenbacher Landstraße (L 3416) bzw. westlich die Straße Auf das Loh.

Die Lage im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzung erlaubt eine konfliktfreie Mischnutzung im Sinne des urbanen Gebietes. Eine Wohnnutzung ist möglich. Durch Schallschutzauflagen im Bebauungsplan bestehen Einschränkungen im Bereich der Außenwohnbereiche.

Der aktuelle Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 7360034, in der sich das Bewertungsgrundstück befindet, beträgt 155 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf gewerbliche Bauflächen. Der Bebauungsplan weist das Bewertungsgrundstück als urbanes Gebiet aus. Angesichts der überlegenen planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstücks ist die Verwendung des Bodenrichtwerts nicht sachgerecht.

Die südlich benachbarte Bodenrichtwertzone 7360005 hat für gemischte Bauflächen einen Bodenrichtwert von 440 €/m². Der zugehörige Bebauungsplan für diese Bodenrichtwertzone sieht als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 bzw. eine GFZ von 0,8 vor.

Für die an die Bodenrichtwertzone 7360034 nordöstlich angrenzenden Wohnbauflächen (reines Wohngebiet) in der Bodenrichtwertzone 7360003 wird ein Bodenrichtwert von 550 €/m² ausgewiesen. Der zugehörige Bebauungsplan setzt für diese Bodenrichtwertzone als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 bzw. eine GFZ von 0,8 bis 1,0 fest.

Die bauliche Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks (GRZ 0,8 / GFZ 1,6) ist höher als die der südlich benachbarten gemischten Bauflächen (GRZ 0,4 / GFZ 0,8). Die Nutzungsmöglichkeiten sind in einem urbanen Gebiet flexibler. Aufgrund von Schallschutzauflagen bestehen beim Bewertungsgrundstück Einschränkungen bei Außenwohnbereichen. Die Wohnwertigkeit ist dadurch gegenüber der nördlich bis nordöstlich angrenzenden Bodenrichtwertzone mit reinen Wohngebieten (GRZ 0,4 / GFZ 0,8–1,0) geringer.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren, insbesondere der baulichen Ausnutzbarkeit, der flexiblen Nutzbarkeit als urbanes Gebiet, der Nachbarschaftssituation sowie der planungsrechtlichen Einschränkungen bei der Wohnnutzung wegen Lärmemissionen von der Offenbacher Landstraße, wird der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück mit 460 €/m² festgesetzt.

Bodenwertermittlung

476 m ²	x	460 €/m ²	=	218.960 €
Rundungsbetrag			(0,02 %)	40 €
Bodenwert			rund	219.000 €

5.3 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.

5.3.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben und den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung vollständig unbewohnt. Ein Mietverhältnis soll am Wertermittlungsstichtag nicht existieren. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts 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 Mietwohnungen 10,00 €/m² und die Garage 50,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.874,30 €.

5.3.2 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 351 €/WE bzw. 46 € für die Garage 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:

Wohnen	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.621,53 € bzw. 11,66 % 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. 449,84 € 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 4.170,37 € bzw. 18,54 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 22,86 €/m² p.a. bzw. 1,91 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.3.3 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 ein modernisierungsbedürftiges Dreifamilienhaus mit Nebengebäude in unterdurchschnittlicher Wohnlage der Gemeinde Hainburg nahe bei Frankfurt am Main im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,80 %.

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 2,75 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 16,14 (rd. 1.990 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 24,3 (2.580 €/m² Wohnfläche). Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 20,0 bis 28,6. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.3.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **22.492,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	3 WE	x	351 €	=	1.053,00 €	
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €	
						1.099,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m ²	x	182,43 m ²	=	2.517,53 €	
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €	
						2.621,53 €

Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	449,84 €	
						449,84 €

Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €	
						0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (18,54 % v. JRoE) **-4.170,37 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **18.321,63 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,75 % von 219.000,00 € = -6.022,50 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **12.299,13 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 2,75 %
 Barwertfaktor: 20,25

Ertragswert der baulichen Anlagen

12.299,13 € x 20,25 = 249.057,38 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 249.057,38 €

Bodenwert des Volleigentums 219.000,00 €

468.057,38 €

Rundungsbetrag (-0,01 %) -57,38 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **468.000,00 €**

Sonderwerte **-105.400,00 €**

Rundungsbetrag (0,11 %) 400,00 €

Ertragswert **363.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 20,81 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.565 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 16,14 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 1.990 €/m²

5.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.4.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 825 bis 1.190 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 19 %. Die Korrekturfaktoren betragen für die Wohnungsgrößen bei ca. 35 WF/WE = 1,10, bei ca. 50 m² WF/WE = 1,00 und bei ca. 135 m² WF/WE = 0,85. Für die Grundrissart belaufen sich die Korrekturfaktoren bei Einspänner = 1,05, Zweispänner = 1,00, Dreispänner = 0,97 und Vierspänner = 0,95.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 4 gewählt:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Typ: 4.1

Korrekturfaktor Einspanner: 1,05

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00			23,00%
Dach	1,00			15,00%
Fenster und Außentüren	1,00			11,00%
Innenwände und -türen	1,00			11,00%
Deckenkonstruktion	1,00			11,00%
Fußböden	1,00			5,00%
Sanitäreinrichtungen	1,00			9,00%
Heizung	1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung	1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	866	1.034	1.250	100,00%

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	199	0	0	199 €/m ²
Dach	130	0	0	130 €/m ²
Fenster und Außentüren	95	0	0	95 €/m ²
Innenwände und -türen	95	0	0	95 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	95	0	0	95 €/m ²
Fußböden	43	0	0	43 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	78	0	0	78 €/m ²
Heizung	78	0	0	78 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	52	0	0	52 €/m ²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF				865 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 3	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

Dach	
Standardstufe 3	Faserzement Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt-und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Mehrfamilienhaus mit 865 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q1 2025, Wohngebäude:	132,6
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:	70,8
$132,6 \quad / \quad 70,8 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 187,3$	

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 1. Quartal 2025 beträgt somit 187,3 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
MFH	332 m ²	865 €/m ²	187,3	19,00%	537.888,14 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					537.888,14 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten, jedoch ohne Außenanlagen, wurden vorstehend insgesamt mit 537.888,14 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Mehrfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 332 m²) rd. 1.620 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

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

Das tatsächliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist aufgrund fehlender Bauunterlagen unbekannt. Unter Einrechnung der noch ausstehenden Maßnahmen zur Herstellung eines marktüblichen Mietstandards wird das wirtschaftliche Baujahr auf ca. 1985 geschätzt.

	MFH
Fiktives Baujahr aufgrund erforderlicher Modernisierungen:	1985
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	30 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:	40 Jahre

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		537.888,14 €
zzgl. Hauseingangstreppe		1.500,00 €
zzgl. Kelleraußentreppe		3.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>542.388,14 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>542.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 57,00 %.

Neuherstellungskosten Mehrfamilienhaus		542.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	57,00 %	<u>-308.940,00 €</u>
		233.060,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude		<u>10.000,00 €</u>
		10.000,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Mehrfamilienhaus		233.060,00 €
pauschaler Zeitwert Nebengebäude		10.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>243.060,00 €</u>
Rundungsbetrag		<u>-60,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>243.000,00 €</u></u>

5.4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	12.150,00 €
Rundungsbetrag		<u>-150,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>12.000,00 €</u></u>

5.4.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		243.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>12.000,00 €</u>
		255.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u><u>255.000,00 €</u></u>

5.4.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert		219.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)		<u>255.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd.	<u><u>474.000,00 €</u></u>

5.4.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024 keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet.

Der Sachwert wird deshalb nur zu informatorischen Zwecken ermittelt. Auf die Verwendung von Marktanpassungsfaktoren kann dadurch verzichtet werden.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		474.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,00		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-105.400,00 €</u>
Sachwert des Grundstücks		<u>368.600,00 €</u>
Rundungsbetrag	(0,08 %)	<u>400 €</u>
Sachwert des Grundstücks	rd.	<u><u>369.000,00 €</u></u>
Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		2.598 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.023 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsstau sowie Teilmodernisierung

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-25.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen EG-Wohnung pauschal ca.	-15.000,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen OG-Wohnung pauschal ca.	-12.500,00 €
Instandhaltungsstau / Schönheitsreparaturen DG-Wohnung pauschal ca.	-12.500,00 €
Ausbesserungen u.a. Keller, Fassade, Treppenhaus pauschal ca.	-20.000,00 €
Instandhaltungsstau / Ausbesserungen Außenanlagen pauschal ca.	-5.000,00 €
- Elektroinstallation punktuell überarbeiten pauschal ca.	-3.000,00 €

-93.000,00 €

Barwert aus Baumaßnahme rd.

-93.000,00 €

- Sonderwert aus Leerstand

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Dadurch sind insgesamt ca. 182,43 m² Mietfläche vakant. Die Wohneinheiten sind aufgrund des Zustands ohne Aufwertungsmaßnahmen nicht marktfähig. Um den Leerstand im Gebäude zu berücksichtigen, wird der Ertragsausfall (bereinigt um das Mietausfallwagnis) pauschal über 0,50 Jahre mit dem Zinssatz i.H.v. 2,75 % kapitalisiert.

Die Ermittlung der Einzelbarwerte kann der Anlage 1 entnommen werden.

Barwert aus Leerstand	-10.800,47 €
-----------------------	--------------

Barwert aus Leerstand rd.

-10.800,00 €

- Sonderwert der nicht umlagefähigen Betriebskosten

Im vorliegenden Fall sind 182,43 m² Mietfläche nicht vermietet. Sachverständig wird von nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von ca. 1,50 €/m² im Monat bzw. von 18,00 €/m² p.a. ausgegangen. Diese werden für eine Leerstands-/Vermarktungsdauer von 0,50 Jahr angesetzt.

182,43 m ²	x	18,00	€/m ²	p.a.	=	-3.283,74 €
Leerstandsdauer:		0,50	Jahre			
Barwertfaktor bei LSZ von		2,75 %	somit:	0,49		-1.609,03 €

Barwert nicht umlagefähige Betriebskosten rd.

-1.600,00 €

Sonderwert gesamt rd.

-105.400,00 €

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

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Mehrfamilienhäuser zur Renditeerzielung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall deshalb ausschließlich der Ertragswert die Grundlage. Der Sachwert ohne notwendigen Sachwertfaktor dient nur zu informatorische Zwecke.

Ertragswert	363.000,00 €
Sachwert	369.000,00 €

Verkehrswert per 13. Mai 2025

363.000,00 €

Verkehrswert in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,20 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	16,14 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	1.990 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	1.990 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 98
Sachwert/Wohnfläche	2.023 €/m ²
Bodenwertanteil	60,33 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,81 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	21,07 -fach
Verkehrswert/Wohnfläche	2.565 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 99
Ertragswert/Wohnfläche	2.565 €/m ²
Sachwert/Verkehrswert	100 : 131
Sachwert/Wohnfläche	2.598 €/m ²
Bodenwertanteil	46,20 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Potential zur Aufwertung durch Modernisierungsmaßnahmen - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - direkter Zugang zur Nahversorgung durch angrenzenden Rewe-Markt - gute Anbindung durch zentrale Lage an einer Hauptverkehrsstraße - überdurchschnittliche Kaufkraft - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hainburg - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau vorhanden - Zustand der baulichen Anlagen - teilweise modernisierungsbedürftig - gegenwärtig nicht vermietungsfähiger Zustand sämtlicher Wohneinheiten - Nutzung des Nebengebäudes wegen fehlender Innenbesichtigung nicht abschließend bewertbar - ungepflegtes Erscheinungsbild der Außenanlagen mit Instandhaltungsrückstand - negative Bevölkerungsprognose - Lärmbelastung durch Offenbacher Landstraße und ggf. Fluglärm - gemäß Bebauungsplan Einschränkungen bei Außenwohnbereichen wegen Schallschutzauflagen
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohn- und Gewerberaum in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten - Aufwertung durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen - mögliche Umnutzung oder Erweiterung bei entsprechender baurechtlicher Prüfung - Marktumfeld stabilisiert sich nach Preiskorrekturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Investitionen zur Herstellung der Vermietbarkeit erforderlich - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - geringe wirtschaftliche Dynamik in Deutschland - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

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 war bei der Ortsbegehung vollständig unbewohnt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

- 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. Den Eigentümern ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- 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. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 12.05.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor.

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	2,75 %
Zinssatz Underrent	2,75 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	0,50

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	Leerstand	Wohnen	EG	63,99	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	7.678,80	-7.525,22			0,50	0,49	-3.687,36
2	Leerstand	Wohnen	OG	63,99	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	7.678,80	-7.525,22			0,50	0,49	-3.687,36
3	Leerstand	Wohnen	DG	54,45	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	6.534,00	-6.403,32			0,50	0,49	-3.137,63
4	Leerstand	Garage	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	50,00	600,00	600,00	-588,00			0,50	0,49	-288,12

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	182,43	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	21.891,60
	Gesamt	182,43		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	21.891,60

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	1	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	600,00
	Gesamt	1		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	600,00

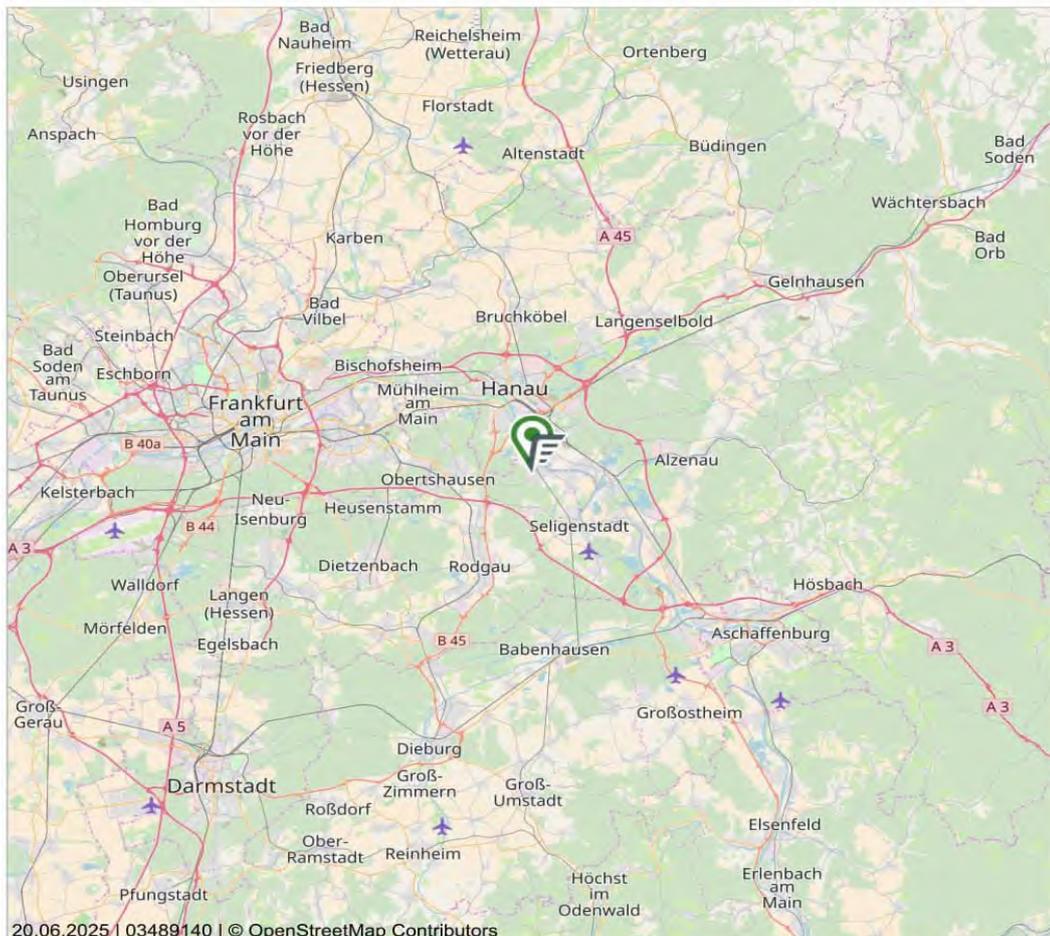
Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	22.491,60
---------------	---------------	------------------------------	-------------	-----------------------------	------------------

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	0,00
Barwert der Mindermieteinnahmen:	0,00
Barwert aus Leerstand:	-10.800,47
Barwert der Sondererträge:	0,00
Gesamtbarwert der Differenzträge:	-10.800,47

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63512 Hainburg . Hess, Offenbacher Landstr. 91



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

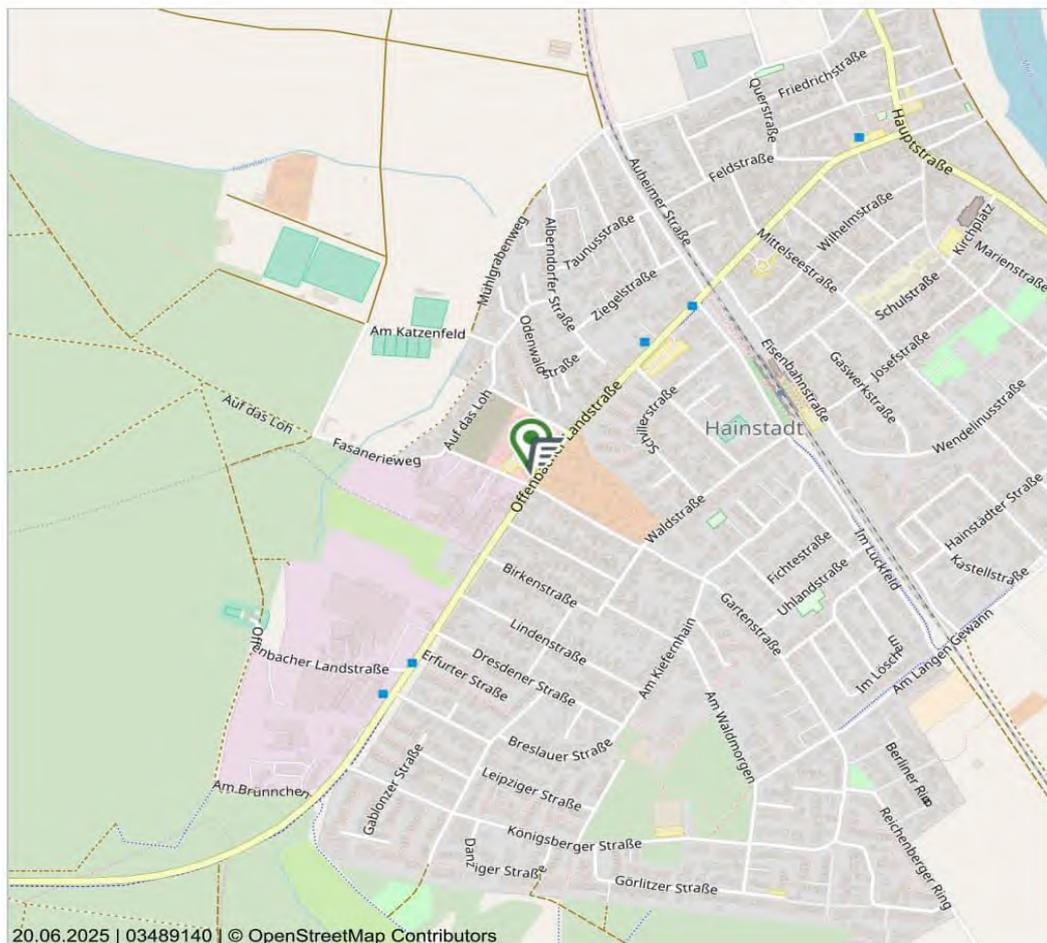


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03489140 vom 20.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63512 Hainburg . Hess, Offenbacher Landstr. 91



20.06.2025 | 03489140 | © OpenStreetMap Contributors

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

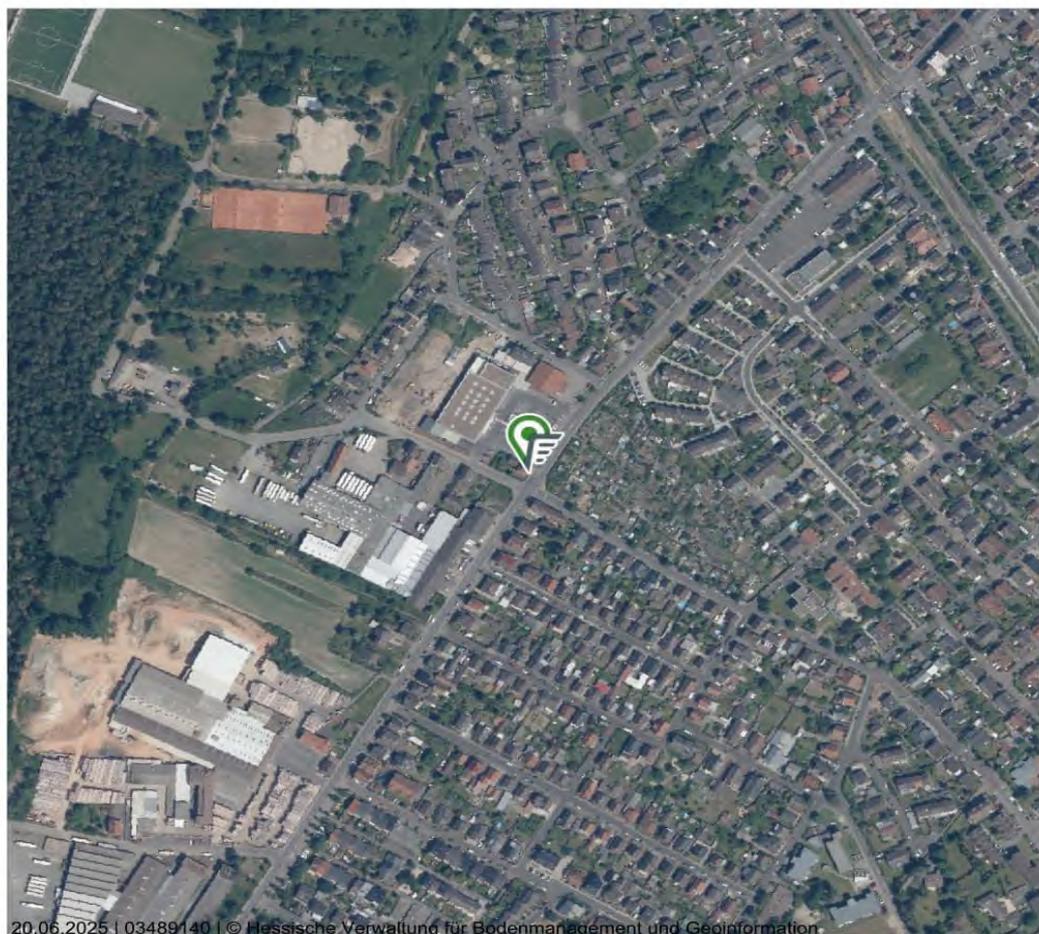
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63512 Hainburg . Hess, Offenbacher Landstr. 91



20.06.2025 | 03489140 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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

63512 Hainburg . Hess, Offenbacher Landstr. 91



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

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.