

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Rüsselsheim

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
mit Tiefgaragenstellplatz

Anschrift: Ritterspornstr. 5
SE Nr. 4 im 1. OG
Außenstellplatz Nr. 41
TG-Stellplatz Nr. St 25
D-65451 Kelsterbach



Qualitätsstichtag: 21. Januar 2025

Wertermittlungsstichtag: 21. Januar 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska am: 21.01.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 21.01.2025

Verkehrswert Eigentumswohnung inkl. Außenstellplatz	574.000 €
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz	10.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	584.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 07.02.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Wohnfläche
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Rüsselsheim in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 43 K 4/24 mit Datum 12.12.2024
- Grundbuchauszug Blatt 7494 vom 16.12.2024 des Grundbuchs von Kelsterbach / Amtsgericht Rüsselsheim (Wohnungsgrundbuch)
- Grundbuchauszug Blatt 7505 vom 16.12.2024 des Grundbuchs von Kelsterbach / Amtsgericht Rüsselsheim (Teileigentumsgrundbuch)

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

- Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 18.12.2024
- Baugenehmigung Nummer IV/1.1-BV-2014-534-ke-ba1 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhaus (11 WE) mit Tiefgarage vom 12.01.2025.
- Grundrisse Keller-, Erd- bis Dachgeschoss vom 20.10.2014
- Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan vom 03.03.2015
- Bauträgerkaufvertrag vom 11.12.2015
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 über die Wohneinheit Nr. 4, WEG Ritterspornstr. 5, 65451 Kelsterbach
- Bewirtschaftungskosten / Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 über die Wohneinheit Nr. 4, WEG Ritterspornstr. 5, 65451 Kelsterbach
- Protokolle Eigentümerversammlungen WEG Ritterspornstr. 5, 65451 Kelsterbach vom 25.02.2023 und 08.12.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 05.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.02.2025

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Stichtag: 21.01.2025

Baujahr ca.	2015
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	60

Grundstücksgröße ca. 1.227 m²

Wohnfläche ca. 132,94 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	632.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-63.200 €
Außenstellplatz pauschal	5.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	574.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.318 €/m ²
Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes pauschal	10.000 €

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	21.099 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.827 € 13,40 %
Reinertrag p.a.	18.272 €
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	629.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-63.200 €
Ertragswert	566.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.258 €/m ²
Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes pauschal	10.000 €

Verkehrswert Eigentumswohnung inkl. Außenstellplatz

574.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,01
Verkehrswert/Wohnfläche	4.318 €/m ²
Bodenwertanteil	20,40 %

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz

10.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 12.12.2024 mit dem Aktenzeichen 43 K 4/24 für das Amtsgericht Rüsselsheim als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 21.01.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 21.01.2025 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme der Miteigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 21.01.2025 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 21.01.2025 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 21.01.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Die Miteigentümerin hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

████████████████████
- Ronny Kazyska

Miteigentümer
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 (Wohnungsgrundbuch)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 16.12.2024 (letzte Änderung vom 13.05.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Rüsselsheim
Grundbuch von: Kelsterbach
Blatt: 7494

Wohnungsgrundbuch

98,21 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kelsterbach	9	248/7	Gebäude- und Freifläche, Ritterspornstraße 5	1.227 m ²
Grundstücksgröße gesamt					1.227 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Keine

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 7491 bis 7511).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 03.03.2015 (UR-Nr. 60/2015 Notar Alexander Krüger, Raunheim) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 6316 hierher übertragen und eingetragen am 27.03.2015.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2 / zu 1	Kelsterbach	9	248/7	Gebäude- und Freifläche, Ritterspornstraße 5	

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Kellerraum und an dem mit Nr. 41 bezeichneten PKW-Stellplatz im Freien; gemäß Bewilligung vom 11.12.2015 (UR-Nr. 515/2015 Notar Alexander Krüger, Raunheim) eingetragen am 22.12.2015.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2.1:

zu 1/2

Laufende Nummer 2.2:

zu 1/2

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 2 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Rüsselsheim, 43 K 4/24); eingetragen am 13.05.2024.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 43 K 4/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

Bestandsangaben (Teileigentumsgrundbuch)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 16.12.2024 (letzte Änderung vom 12.10.2017) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Der vorliegende beglaubigte Grundbuchauszug vom 16.12.2024 bezieht sich auf den Tiefgaragenstellplatz Nr. St 26. Gemäß dem Gerichtsbeschluss vom 12.12.2024 ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. St 25 Gegenstand dieser Bewertung.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Rechtspfleger des Amtsgerichts Rüsselsheim am 06.02.2025 wurde mitgeteilt, dass die Eintragungen beider Stellplätze bis auf die Eigentumsverhältnisse in Abteilung I identisch sind.

Da dem Sachverständigen kein separater Grundbuchauszug für den Tiefgaragenstellplatz Nr. St 25 vorliegt, erfolgt die Bewertung auf Basis des vorhandenen Grundbuchauszugs über den Tiefgaragenstellplatz Nr. St 26 unter der Annahme, dass keine wertbeeinflussende Unterschiede existieren bzw. keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind.

Sollte sich diese Annahme als unzutreffend erweisen, wäre eine Anpassung des Gutachtens erforderlich.

Amtsgericht: Rüsselsheim

Grundbuch von: Kelsterbach

Blatt: 7505 (Tiefgaragenstellplatz Nr. St 26)

7504 (Tiefgaragenstellplatz Nr. St 25, laut Gerichtsbeschluss)

Teileigentumsgrundbuch

11,70 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kelsterbach	9	248/7	Gebäude- und Freifläche, Ritterspornstraße 5	1.227 m ²

Grundstückgröße gesamt

1.227 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. St 26 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz (Nr. St 25 laut Gerichtsbeschluss).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Keine

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 7491 bis 7511).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 03.03.2015 (UR-Nr. 60/2015 Notar Alexander Krüger, Raunheim) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 6316 hierher übertragen und eingetragen am 27.03.2015.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 2:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

Laufende Nummer 1:

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

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau vom 18.12.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß einer telefonischen Auskunft des Kreises Groß-Gerau ist das Bewertungsobjekt zum Stand 06.02.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 28.01.2025 als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/1999 der Stadt Kelsterbach "Länger Weg II, 2. Änderung", der am 10.07.2017 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baugebiet für Geschosswohnungsbau
- abweichende Bauweise (a)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: III

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Länger Weg II, 2. Änderung" ist im gesamten Gebiet der Stadt Kelsterbach die Stellplatzsatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze seit dem 20.01.2007 rechtsgültig.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer IV/1.1-BV-2014-534-ke-ba1 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau liegt vom 12.01.2015 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 erteilt. Sie gestattet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhaus (11 WE) mit Tiefgarage.

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

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 28.01.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Kelsterbach mit ca. 15.918 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 10 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 30 km nordwestlich von Darmstadt im Landkreis Groß-Gerau im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Kelsterbach grenzt im Westen an Okriftel, einen Stadtteil von Hattersheim am Main (Main-Taunus-Kreis), im Norden an die Stadtteile Sindlingen, Höchst und Schwanheim der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main, im Osten und Süden an das Areal des Flughafens Frankfurt sowie im Südwesten an die Stadt Raunheim.

Die Stadt gliedert sich in keine Stadtteile.

Der Landkreis Groß-Gerau hat laut MB Research im Jahr 2023 mit 99,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 27.712 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Groß-Gerau mit 6,4 % im Dezember 2024 über den Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Kelsterbach nahe des internationalen Flughafens Frankfurt am Main 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 größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die I-SEC Deutsche Luftsicherheit SE & Co. KG (Flugsicherheit), SameDayLogistics GmbH (Logistik), Apleona HSG Event Services GmbH (Eventmanagement), AKSU GmbH (Gebäudeservice) und BaWiG GmbH Bildungsakademie und Wissenschaft und Gesundheitswesen (Bildungswesen).

Kelsterbach verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 3. Die Stadt ist mit der B 43, die durch das Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 43 verbindet im Südwesten Kelsterbach mit der Stadt Raunheim bzw. im Süden mit dem internationalen Flughafen Frankfurt am Main. Die Autobahnanschlussstelle 'Kelsterbach' an der A 3 liegt südöstlich vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernt. Der Flughafen Frankfurt ist südlich nach ca. 5 km anzutreffen.

Kelsterbach ist mit einem Haltepunkt 'Bahnhof Kelsterbach' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Mainz, Wiesbaden, Offenbach und Hanau.

Mehrere Buslinien führen durch das Stadtgebiet und in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Kelsterbach im Zeitraum von 2023 bis 2035 +5,1 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Groß-Gerau +2,0 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

**Überregionale
Anbindung**

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	10 km	0:10 h
Offenbach am Main	25 km	0:40 h
Darmstadt	30 km	0:30 h
Wiesbaden	30 km	0:30 h
Mainz	33 km	0:30 h
Mannheim	80 km	1:00 h
Würzburg	130 km	1:30 h
München	400 km	4:25 h
Berlin	560 km	5:50 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Kelsterbach in der Ritterspornstraße. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtgebiets im Osten. Bei der Ritterspornstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße in einem allgemeinen Wohngebiet, die quer von Osten nach Westen zur Orchideenstraße verläuft. Sie verfügt über keine Seitenstraße. Über die B 40 besteht nordöstlich Anschluss nach Frankfurt am Main bzw. nordwestlich zur Stadt Hattersheim am Main. Die Rüsselsheimer Straße (B 43) verbindet Kelsterbach im Südwesten mit der Stadt Raunheim. Die B 43 führt im Südosten zum internationalen Flughafen von Frankfurt am Main. Die Autobahnanschlussstelle 'Kelsterbach' zur A 3 ist über die B 43 im Südwesten befahrbar. Die Zufahrt zur südwestlichen Autobahnanschlussstelle 'Mönchenhof-Dreieck' bzw. zur westlichen A 66 ist jeweils über die A 3 gegeben.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dach- und Untergeschoss. Der 'Bahnhof-Kelsterbach' befindet sich westlich in ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Stadtverwaltung Kelsterbach ist südwestlich in ca. 1,5 km Entfernung vorzufinden. Kelsterbach verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, tegut, Lidl, Aldi, dm). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein tegut-Markt in der Mörfelder Straße in ca. 1 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Kelsterbach befinden sich insgesamt zwei Grundschulen und eine weiterführende Schule (Gesamtschule). Ärzte und Apotheken sind im Stadtgebiet vorhanden. In der Stadt existiert ein direkter Autobahnanschluss. Die Autobahnauffahrt 'Kelsterbach' zur A 3 liegt ca. 3 km in südöstlicher Richtung entfernt. Die Bushaltestelle 'Kelsterbach Baugéplatz' befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,2 km	2 Min.
Stadtverwaltung	1,5 km	3 Min.
Bahnhof Kelsterbach	2,0 km	5 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Kreisstraße K 823	3,0 km	3 Min.
Bundesstraße B 40	1,5 km	2 Min.
Bundesstraße B 43	1,5 km	2 Min.
Autobahn A 3	3,0 km	4 Min.
Autobahn A 67	8,0 km	8 Min.
Flughafen Frankfurt	3,0 km	5 Min.

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

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Kelsterbach 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 uneben und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus zuzüglich Dach- und Untergeschoss in offener Bauweise bebaut, das nördlich über die Ritterspornstraße zugänglich ist. Das Mehrfamilienhaus ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets zentral auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang ist an der Nordseite zur Ritterspornstraße orientiert. An der Nord-, West- und Ostseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. Das südliche Nachbargrundstück ist am Wertermittlungsstichtag unbebaut. An der Nordseite liegt die Ritterspornstraße bzw. im Osten die Orchideenstraße. Die Ritterspornstraße verläuft von Osten nach Westen und die Orchideenstraße von Nordwesten über Norden nach Süden.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich nördlich bis östlich insgesamt 10 Außenstellplätzen an denen Sondernutzungsrechte begründet wurden. Die Zufahrten erfolgen nördlich von der Ritterspornstraße bzw. östlich über die Orchideenstraße. Die Tiefgarageneinfahrt ist nordwestlich über die Ritterspornstraße gegeben.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft besteht aus einem Mehrfamilienhaus in offener und massiver Bauweise. Die baulichen Anlagen liegen zentral auf dem Bewertungsgrundstück. Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung aus der Bauakte des Kreises Groß-Gerau wurde das Mehrfamilienhaus um das Jahr 2015 errichtet. Die Architektur des Baukörpers ist zeitgemäß mit kubischen Formen und klaren Linien. Die Fassadengestaltung kombiniert helle Putzflächen in Weiß- und Beigetönen mit abgesetzten grauen Fassadenelementen. Der Erschließungskern ist mit Fensterflächen zentral angeordnet. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein tagesbelichtetes Treppenhaus. Ein Personenaufzug ermöglicht zusätzlich einen barrierefreien Zugang zu allen Geschossen.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 11 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 10 Tiefgaragenstellplätzen (Sondereigentum) und 10 Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Das Mehrfamilienhaus in offener Bauweise verfügt über drei Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss. In den drei Vollgeschossen vom Erd- bis in das 2. Obergeschoss befinden sich jeweils drei Wohneinheiten pro Etage. Im Dachgeschoss sind zwei Wohnungen angeordnet. Das Mehrfamilienhaus umfasst dadurch insgesamt elf Wohnungen. Die Wohneinheiten sind über das Treppenhaus und den Personenfahrstuhl jeweils separat zugänglich. Das Untergeschoss mit Abstellräumen und Hausanschlussraum dient den Bewohnern als Nutzfläche. Die Tiefgarage verfügt über zehn markierte Stellplätze. Auf dem Bewertungsgrundstück liegen nördlich und östlich zusätzlich zehn Außenstellplätze.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nr. 4) ist zur nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksseite orientiert. Die Wohnräumlichkeiten verfügen laut den vorliegenden Grundrissen über ein Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, Diele, 2 Bäder, Abstellraum, Speisekammer, Wasch- und Trockenraum sowie Balkon. Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Laut den mündlichen Angaben beim Ortstermin wird das Bewertungsobjekt von der Miteigentümerin eigengenutzt. Zum Zustand der Wohnräumlichkeiten können aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Gemäß des vorliegenden Kaufvertrags und des Grundbuchauszugs besteht zusätzlich zum Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einen Kellerraum (Einheit Nr. 20) und an einen Außenstellplatz (Einheit Nr. 41). Bewertungsgegenstand ist in diesem Gutachten auch ein Tiefgaragenstellplatz (Einheit Nr. St 25) an dem Sondereigentum begründet worden ist. Der Tiefgaragenstellplatz ist aufgrund seiner Fläche behindertengerecht.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 132,94 m².

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Bauakte beim Kreis Groß-Gerau entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die geltenden Regelungen der GEG eingehalten und/oder übertroffen werden. Die angenommenen Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Bewertungsobjekts ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. An der Rückseite des Gebäudes an der Südseite waren Abnutzungserscheinungen an den Holzelementen des Dachüberstands sichtbar, die womöglich auf Witterung zurückzuführen sind. Die Lackierung zeigt Abplatzungen und Verfärbungen, die auf einen natürlichen Alterungsprozess des Materials seit der Errichtung im Jahr ca. 2015 hindeuten. Dem äußerlichen Eindruck von der Dahlienstraße aus handelt sich um eine gewöhnliche Instandhaltungsmaßnahme, die im Rahmen der regelmäßigen Pflege durch Nachstreichen oder Lasieren behoben werden würde.

Gemäß den mündlichen Angaben des Miteigentümers beim Ortstermin befinden sich die Wohnräumlichkeiten des Bewertungsobjekts in einem bewohnten Zustand. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

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

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

WEG Ritterspornstr. 5, 65421 Kelsterbach

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2025 bis 31.12.2025 erwartet die WEG Ritterspornstr. 5, 65421 Kelsterbach im Wirtschaftsjahr 2025 Gesamtkosten von rd. 23.079,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 4) 161,00 €. Dies entspricht rd. 1,21 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als unterdurchschnittlich hoch anzusehen. Der Grund dafür ist das junge Gebäudealter von ca. 10 Jahren mit moderaten Heizkosten.

Der Wirtschaftsplan enthält keine Zuführung in die Instandhaltungsrücklage. Dem Sachverständigen liegt für das Bewertungsobjekt eine Einzelabrechnung der Instandhaltungsrücklage vom 19.11.2024 vor. Demnach belief sich im Jahr 2023 die Zuführung in die Instandhaltungsrücklage von der WEG insgesamt auf rd. 6.700,00 €. Der Anteil von dem Bewertungsobjekt (Einheit Nr. 4) betrug dabei rd. 55,00 € monatlich. Über die Gesamthöhe der Instandhaltungsrücklage ist der Einzelabrechnung kein Hinweis zu entnehmen.

Den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023 sowie 2024 sind zu entnehmen, dass jeweils ein neuer WEG-Verwalter bestellt wurde.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 4) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines Mehrfamilienhauses in offener Bauweise. Das Bauwerk wurde ca. 2015 errichtet. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 132,94 m² über ein Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, Diele, 2 Bäder, Abstellraum, Speisekammer, Wasch- und Trockenraum sowie Balkon. Zum Bewertungsobjekt gehört aufgrund von Sondernutzungsrechten ein Kellerraum (Einheit Nr. 20) und ein Außenstellplatz (Einheit Nr. 41). Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Ritterspornstraße wird innerhalb der Stadt Kelsterbach als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Kelsterbach auf 905 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als überdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbauflächen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 132,94 m² mit 4.318 €/m² Wohnfläche überdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Kelsterbach bei einer mittleren Wohnfläche von 79 m² einen Durchschnittspreis von 3.920 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Für das Sondereigentum an den Tiefgaragenstellplatz (Einheit St 25) wird mit 10.000 € der ermittelte Durchschnittswert des regionalen Gutachterausschusses Südhessen über Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf als marktgerecht angesehen und in der Bewertung zu Grunde gelegt.

Baubeschreibung

Gründung:	Stahlbeton
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	helle Putzflächen in Weiß- und Beigetönen mit abgesetzten grauen Fassadenelementen
Geschosse:	3 Vollgeschosse zuzüglich Dach- und Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach aus einer Holzkonstruktion
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton / Aufzug vorhanden (Bj. 2015)
Böden:	unbekannt
Wände:	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke 24 bis 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: unbekannt Hauseingangstür: Kunststofftüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Bad mit Wanne und WC / 1 Bad mit Dusche und WC
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	Luft-Wasser-Wärmepumpensystem als Fußbodenheizung; Lüftungsanlage und natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
Außenanlagen:	Zugänge und Tiefgarageneinfahrt gepflastert; 10 PKW-Stellplätze im Außenbereich; Bepflanzungen strukturiert angelegt, teilweise Einfriedung
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt soll gemäß den Angaben bei der Ortsbegehung vollständig von der Miteigentümerin eigengenutzt werden.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft blieb Ende 2024 schwach. Das reale BIP sank im 4. Quartal 2024 um 0,1 %. Die Industrie stand wegen geringer Auslandsaufträge unter Druck. Das Geschäftsklima verschlechterte sich. Der Hochbau ging zurück. Der Tiefbau entwickelte sich besser. Der private Konsum stieg durch höhere Löhne. Die Verunsicherung der Verbraucher bremste den Konsum.

Das reale BIP sank im Jahr 2024 um 0,2 %. Hohe Finanzierungskosten und politische Unsicherheiten belasteten die Investitionen. Die deutsche Industrie verlor an Wettbewerbsfähigkeit. Die Exporte gingen zurück. Die privaten Haushalte gaben trotz steigender Löhne weniger aus. Die Sparquote stieg dadurch. Die Deutsche Bundesbank erwartet für das 1. Quartal 2025 weiterhin keine Erholung.

Die Industrieproduktion blieb im 4. Quartal 2024 schwach. Sie stieg im November 2024 nur leicht an. Das Ergebnis lag im Schnitt von Oktober und November 2024 unter dem Vorquartal. Die Herstellung von Konsumgütern war rückläufig. Die Produktion von Investitionsgütern stieg trotz eines deutlichen Rückgangs bei Personenkraftwagen leicht an. Die Pkw-Produktion sank auch im Dezember 2024 deutlich.

Die Nachfrage nach Industriegütern stabilisierte sich leicht. Der Auftragseingang ging im November 2024 wegen fehlender Großaufträge stark zurück. Der Schnitt von Oktober und November 2024 sank spürbar. Ohne Großaufträge wäre es ein leichtes Plus bei Inlands- und Auslandsaufträgen erzielt worden. Die Erholung der Auslandsaufträge reichte nicht aus, um die Industriekonjunktur zu beleben. Die Umfragen des ifo Instituts zeigen weiter schwache Produktionspläne und geringe Exporterwartungen.

Die Bauproduktion stieg im November 2024 deutlich an. Der Schnitt von Oktober und November 2024 übertraf das Vorquartal leicht. Der Anstieg kam aus dem Ausbaugewerbe und dem Tiefbau. Der Hochbau ging weiter zurück.

Der Hoch- und Tiefbau entwickeln sich seit Anfang 2022 unterschiedlich. Der Hochbau leidet unter hohen Finanzierungskosten, gestiegenen Baupreisen und den Einkommensverlusten der Haushalte. Der Tiefbau blieb durch Infrastrukturinvestitionen stabil. Diese Entwicklung soll weiter anhalten.

Der Auftragseingang im Hochbau pendelte sich im Oktober 2024 deutlich unter dem Niveau von Ende 2021 ein. Im Tiefbau wurde dieses Niveau durch den hohen Infrastrukturbedarf überschritten. Die Situation der Bauindustrie bleibt trotz einer steigenden Bauproduktion schwierig. Ein hoher Anteil von 39 % der Bauunternehmen meldete im 4. Quartal 2024 einen Auftragsmangel. Dies entspricht einen Anstieg zum Vorquartal.

Die Beschäftigung in Deutschland entwickelte sich zuletzt stabiler als erwartet. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Oktober 2024 um 12.000 bzw. im November 2024 um 23.000. Der Rückgang im verarbeitenden Gewerbe wurde durch Zuwächse im Gesundheits- und Sozialwesen, bei unternehmensnahen Dienstleistungen sowie im Verkehrs- und Logistikbereich ausgeglichen. Die Einführung von Kurzarbeit betrifft fast nur das verarbeitende Gewerbe. Die geringfügige Beschäftigung und Selbstständigkeit nahmen ab.

Eine nachhaltige Erholung ist am Arbeitsmarkt nicht absehbar. Frühindikatoren wie das ifo Beschäftigungsbarometer und das IAB-Barometer Beschäftigung verschlechterten sich. Der Zugang zu neuen offenen Stellen blieb schwach. Die Anzahl der unbesetzten Stellen ist weiterhin hoch. Der Zeitraum zur Besetzung der Stellen nimmt mehr Zeit in Anspruch.

Die Arbeitslosigkeit verzeichnete im Dezember 2024 ein moderates Wachstum von rund 9.000 Personen auf 2,87 Millionen Erwerbslose. Die Arbeitslosenquote bezifferte sich dabei auf 6,1 %. Der Übergang von der Arbeitslosigkeit in die Beschäftigung blieb niedrig. Für Arbeitslose gestaltet sich die Suche nach Arbeitsstellen in ihrem bisherigen Beruf oder ihrer Branche insgesamt schwierig. In den nächsten Monaten wird mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Die Energierohstoffpreise stiegen zuletzt leicht an. Der Rohölpreis der Sorte Brent lag zum Jahresende 2024 bei 83 US-\$ pro Fass. Dies entspricht gegenüber dem Vormonat November 2024 einer Steigerung von ca. 10 %. Der Grund dafür waren neue US-Sanktionen gegen den russischen Ölsektor. Die Gaspreise zogen ebenfalls an. Das Transitabkommen zwischen Russland und der Ukraine ist ausgelaufen. Dadurch darf kein Gas mehr über die Ukraine exportiert werden. Die Gasnachfrage wurde zuletzt durch kaltes Wetter zusätzlich angefacht.

Die Inflationsrate erhöhte sich nach 2,4 % im Vormonat im Dezember 2024 auf 2,8 %. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg saisonbereinigt um 0,3 %-Punkte. Die Energiepreise blieben stabil. Die Preise für Nahrungsmittel verteuerten sich leicht. Dienstleistungen und Industriegüter ohne Energie wurden dagegen deutlich kostenintensiver. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel steigerte sich von 3,1 % auf 3,3 %.

Der Analyse der Deutschen Bundesbank nach verringerte sich im Jahresdurchschnitt 2024 die Inflationsrate von 6,0 % auf 2,5 %. Die Ursache waren sinkende Energiepreise und eine geringere Teuerung bei Industriegütern. Die Preise für Dienstleistungen blieben aufgrund hoher Löhne überdurchschnittlich.

Zum Jahresbeginn 2025 bleibt die Inflation hoch. Die Gründe dafür sind höhere CO₂-Preise, teurere Deutschlandtickets und steigende Kosten in der privaten Krankenversicherung. Die Inflation dürfte in den Folgemonaten voraussichtlich wieder sinken. Bei Dienstleistungen soll sie sich weiter über dem Durchschnitt bewegen.

Laut der vorläufigen Analyse des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im 3. 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 2. 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 2. 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.

Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt weiterhin stark. Im November 2024 wurden 17.900 Wohnungen bewilligt. Das sind 13 % weniger als im Vorjahr. Von Januar bis November 2024 gab es mit 193.700 Genehmigungen rund 18,9 % weniger als im Vorjahreszeitraum 2023. Das Ziel von 400.000 Wohnungen wird 2024 nicht erreicht werden. Die Genehmigungen für Einfamilienhäuser sanken um 22,1 %. Bei Zweifamilienhäusern wurde ein Rückgang von 12,7 % registriert. Die Mehrfamilienhäuser verzeichneten ein Minus von über 22 %. Die Zahlen liegen etwa auf dem Niveau von 2012.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Kelsterbach 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. Kelsterbach gehört zum südwestlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Kelsterbach 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 Kelsterbach recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Kelsterbach	Q4 2024	11,70 - 16,91 €/m ²	12,52 €/m ² Ø-Miete
Kreis Groß-Gerau	Q4 2024	10,89 €/m ²	Ø-Miete
Kelsterbach	Q4 2024	13,40 - 18,82 €/m ²	13,90 €/m ² Ø-Miete EFH
Kreis Groß-Gerau	Q4 2024	12,34 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Kelsterbach	2024	6,93 - 28,74 €/m ²	Bestand Ø 13,86 €/m ²
Kelsterbach	2024	12,38 - 26,09 €/m ²	Neubau Ø 14,84 €/m ²
Engel & Völkers			
Kelsterbach	Q4 2024	15,24 €/m ²	Ø-Miete
Kelsterbach	Q4 2024	14,43 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Kelsterbach	2024	10,50 - 20,70 €/m ²	12,90 Ø-Miete
Kelsterbach	2024	12,40 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Kelsterbach	2024	13,29 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Kelsterbach	2024	16,99 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Kelsterbach	2024	21,06 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Kelsterbach	2024	17,17 €/m ²	bis Baujahr 1969
Kelsterbach	2024	15,32 €/m ²	Baujahre 1970 - 1999
Kelsterbach	2024	18,42 €/m ²	Baujahre 2000 - 2015
Kelsterbach	2024	19,26 €/m ²	Baujahre nach 2015
Kelsterbach	2024	21,08 €/m ²	bis 40 m ² Wohnfläche
Kelsterbach	2024	17,03 €/m ²	41 - 60 m ² Wohnfläche
Kelsterbach	2024	15,96 €/m ²	61 - 90 m ² Wohnfläche
Kelsterbach	2024	15,17 €/m ²	über 90 m ² Wohnfläche
Capital Kompass			
Kelsterbach	2016	10,28€/m ²	Ø-Miete Bestand
Kelsterbach	2016	11,52 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Kelsterbach	2016	10,47 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Kelsterbach	2016	10,97 €/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 Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	20,20 €	15,60 €	13,40 €	11,10 €
	gut	18,10 €	14,30 €	12,10 €	9,80 €
	mittel	17,00 €	13,10 €	11,50 €	9,10 €
	einfach	16,10 €	12,70 €	11,00 €	8,80 €

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 Stadt Kelsterbach verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Folgende Mieten für Wohnungen in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Kelsterbach recherchiert werden:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Kelsterbach	Datum: 01.02.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 95,00 m ² Angebotspreis: 1.900,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 20,00 €/m ²	Etage: 3 von 3 Dachterrasse Baujahr: 2019 Modernisierung: k.A. inkl. 1 TG-Stellplatz
Mietwohnung Kelsterbach	Datum: 01.02.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 100,00 m ² Angebotspreis: 1.390,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 13,90 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: 2024 inkl. 1 Außenstellplatz
Mietwohnung Hattersheim	Datum: 01.02.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 103,02 m ² Angebotspreis: 1.550,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,05 €/m ²	Etage: 1 von 5 Balkon Baujahr: 1960 Modernisierung: 2024

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für Wohnungseigentum im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2023 rd. 167 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 240 Mio. € eine Minderung von rd. 39 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2023 beliefen sich dabei in Kelsterbach wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 79 m ²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 94 m ²	von	bis	Ø BRW
Kelsterbach	3.920 €	2.910 €	4.620 €	711 €	1995	5.260 €	4.050 €	6.070 €	768 €

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Landkreis bzw. der Stadt Groß-Gerau:

Gemeindekennziffer: 06433 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.050,00 €	3.395,00 €	3.190,00 €	2.420,00 €
	gut	3.790,00 €	3.180,00 €	2.990,00 €	2.260,00 €
	mittel	3.610,00 €	3.030,00 €	2.855,00 €	2.165,00 €
	einfach	3.145,00 €	2.635,00 €	2.475,00 €	1.890,00 €

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

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 05.02.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Kelsterbach inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q4 2020	Q4 2024	+/- %
Kelsterbach	3.522,00 €	3.822,00 €	8,52%
Landkreis Groß-Gerau	3.007,00 €	3.265,00 €	8,58%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Kelsterbach	Datum: 01.02.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 113,00 m ² Angebotspreis: 430.000 € Wohnflächenpreis: 3.805 €/m ²	Etage: 3 von 3 2 Balkone Baujahr: 1991 Modernisierung: 2024 inkl. 1 TG-Stellplatz
Penthousewohnung Kelsterbach	Datum: 01.02.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 107,00 m ² Angebotspreis: 599.000 € Wohnflächenpreis: 5.598 €/m ²	Etage: 5 von 5 Dachterrasse Baujahr: 2017 Modernisierung: k.A. inkl. 1 TG-Stellplatz
Etagenwohnung Frankfurt-Schwanheim	Datum: 01.02.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 119,40 m ² Angebotspreis: 520.000 € Wohnflächenpreis: 4.355 €/m ²	Etage: 3 von 3 Balkon Baujahr: 1981 Modernisierung: 2017 / 2018 inkl. 1 TG-Stellplatz

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 Januar 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 01.02.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien Januar 2024; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 01.02.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 01.02.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 01.02.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 03.01.2025; Homeday.de Datenabruf am 01.02.2025; Immoportal.de Datenabruf am 01.02.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 01.02.2025

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 975 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Kelsterbach
Gemarkung:	Kelsterbach
Zone:	290003
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	975 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.227,00 m ²	x	975 €/m ²	=	1.196.325 €
98,21 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:			=	117.491 €
Rundungsbetrag			(-0,04 %)	-491 €
Bodenwert			rund	117.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Kelsterbach	Kelsterbach
Gemarkung:	Kelsterbach	Kelsterbach
Jahrgang:	2021 bis 2025	21.01.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	2005 bis 2025	ca. 2015
Wohnfläche:	alle	rd. 133 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 9 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m ²
1	Mörfelder Straße, Kelsterbach	unbekannt	2017	4. OG	90,50 m ²	5.969 €/m ²
2	Lavendelweg, Kelsterbach	unbekannt	2014	DG	123,00 m ²	5.130 €/m ²
3	Mörfelder Straße, Kelsterbach	unbekannt	2017	3. OG	88,00 m ²	5.230 €/m ²
4	Ritterspornstraße, Kelsterbach	unbekannt	2016	DG	128,80 m ²	4.502 €/m ²
5	Lavendelweg, Kelsterbach	unbekannt	2012	2. OG	96,00 m ²	4.470 €/m ²
6	Mainblick, Kelsterbach	unbekannt	2018	2. OG	70,30 m ²	5.119 €/m ²
7	Weingärtenstraße, Kelsterbach	unbekannt	2010	DG	103,20 m ²	4.527 €/m ²
8	Treburer Straße, Kelsterbach	unbekannt	2013	DG	131,50 m ²	4.384 €/m ²
9	Friedensstraße, Kelsterbach	unbekannt	2020	EG	99,00 m ²	4.599 €/m ²
	Minimum				70,30 m ²	4.384 €/m ²
	Maximum				131,50 m ²	5.969 €/m ²
	Spannweite				61,20 m ²	1.585 €/m ²
	Durchschnitt				103,37 m ²	4.881 €/m ²
	Median				99,00 m ²	4.599 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung in den vergangenen 3 Jahren ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

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

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

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

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Mörfelder Straße, Kelsterbach	5.969 €/m ²	04.10.21 0,97	775 €/m ² 1,05	W 0,95	5.775 €/m ²
2	Lavendelweg, Kelsterbach	5.130 €/m ²	20.04.21 1,02	975 €/m ² 1,00	----- 1,00	5.233 €/m ²
3	Mörfelder Straße, Kelsterbach	5.230 €/m ²	13.04.22 0,93	775 €/m ² 1,05	W 0,95	4.852 €/m ²
4	Ritterspornstraße, Kelsterbach	4.502 €/m ²	17.07.23 0,99	975 €/m ² 1,00	----- 1,00	4.457 €/m ²
5	Lavendelweg, Kelsterbach	4.470 €/m ²	17.11.23 1,01	975 €/m ² 1,00	W 0,95	4.289 €/m ²
6	Mainblick, Kelsterbach	5.119 €/m ²	19.04.23 0,97	775 €/m ² 1,05	W 0,90	4.692 €/m ²
7	Weingärtenstraße, Kelsterbach	4.527 €/m ²	20.09.23 0,99	975 €/m ² 1,00	W 0,95	4.258 €/m ²
8	Treburer Straße, Kelsterbach	4.384 €/m ²	21.09.23 0,99	775 €/m ² 1,05	----- 1,00	4.557 €/m ²
9	Friedensstraße, Kelsterbach	4.599 €/m ²	13.03.24 1,02	775 €/m ² 1,05	W 0,95	4.679 €/m ²
	Minimum	4.384 €/m ²				4.258 €/m ²
	Maximum	5.969 €/m ²				5.775 €/m ²
	Spannweite	1.585 €				1.517 €/m ²
	Median	4.599 €/m ²				4.679 €/m ²
	Standardabweichung	523 €				485 €/m ²
	Standardabweichung	10,72%				10,20%
	Durchschnitt	4.881 €/m ²				4.755 €/m ²
	unterer Wert	4.358 €				4.270 €/m ²
	oberer Wert	5.404 €				5.240 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 4.755 €/m² zwischen 4.258 €/m² bis 5.775 €/m².

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

angepasster Mittelwert		4.755,00 €/m ²
x 132,94 m ² Wohnfläche		632.129,70 €
	rd.	<u>632.000,00 €</u>
Marktanpassung 0,0 %		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-63.200,00 €
Außenstellplatz pauschal		5.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		<u>573.800,00 €</u>
Rundungsbetrag (0,03 %)		200 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	<u><u>574.000,00 €</u></u>

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	4.318 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	4.792 €/m ²

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einen Außenstellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Außenstellplätze Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Außenstellplätze sowohl im Erstverkauf als auch im Wiederverkauf 5.000 € erzielt.

Die Durchschnittswerte über Außenstellplätze des regionalen Gutachterausschusses werden am Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt als marktgerecht angesehen und in der Bewertung zu Grunde gelegt.

Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes pauschal

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondereigentum an einen Tiefgaragenstellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Tiefgaragenstellplätze Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Tiefgaragenstellplätze im Erstverkauf 20.000 € bzw. im Wiederverkauf 10.000 € erzielt.

Die Durchschnittswerte über Tiefgaragenstellplätze des regionalen Gutachterausschusses werden am Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt als marktgerecht angesehen und in der Bewertung zu Grunde gelegt.

Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes pauschal	rd.	<u><u>10.000,00 €</u></u>
--	------------	----------------------------------

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 13,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei dem Außenstellplatz werden 30,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 21.099,00 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung wird das Bewertungsobjekt von der gegenwärtigen Miteigentümerin vollständig eigengenutzt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 420,00 €/WE bzw. 46,00 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

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

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

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

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.938,57 € bzw. 9,19 % 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. 421,98 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Geschosswohnungsbau abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich ab 800 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,10 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,90 %.

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 2,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 4.258 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 3.750 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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 Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.: 2015

Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	60 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein Gebäudealter von:	10 Jahre

5.4.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **21.099,00 €**
 (siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

Wohnen	13,80 €/m ²	x	132,94 m ²	=	1.834,57 €
Stellplatz	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					1.938,57 €

Mietausfallwagnis

Wohnen			2,00 % v. Rohertrag	=	421,98 €
					421,98 €

Betriebskosten

Vollumlage				=	0,00 €
					0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(13,40 % v. JRoE)	-2.826,55 €
---------------------------------------	-------------------	--------------------

Jahresreinertrag des Grundstücks		18.272,45 €
---	--	--------------------

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,25 %	von	117.000,00 €	=	-2.632,50 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		15.639,95 €
---	--	--------------------

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 60 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 2,25 %
 Barwertfaktor: 32,75

Ertragswert der baulichen Anlagen

15.639,95 €	x	32,75	=	512.208,36 €
-------------	---	-------	---	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen		512.208,36 €
-----------------------------------	--	--------------

Bodenwertanteil des Sondereigentums		117.000,00 €

629.208,36 €

Rundungsbetrag	(-0,03 %)	-208,36 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)		629.000,00 €
---	--	---------------------

Sonderwerte		-63.200,00 €
--------------------	--	---------------------

Rundungsbetrag	(0,04 %)	200,00 €

Ertragswert		566.000,00 €

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		4.258 €/m ²
--	--	------------------------

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		4.731 €/m ²
---	--	------------------------

Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes pauschal

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondereigentum an einen Tiefgaragenstellplatz. Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für Tiefgaragenstellplätze Vergleichswerte abgeleitet.

Demnach werden in der Region durchschnittlich für Tiefgaragenstellplätze im Erstverkauf 20.000 € bzw. im Wiederverkauf 10.000 € erzielt.

Die Durchschnittswerte über Tiefgaragenstellplätze des regionalen Gutachterausschusses werden am Wertermittlungstichtag für das Bewertungsobjekt als marktgerecht angesehen und in der Bewertung zu Grunde gelegt.

Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes pauschal

rd. 10.000,00 €

6. **Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

- **Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	632.000,00 €
Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert	<u>-63.200,00 €</u>
Sicherheitsabschlag rd. 10 % vom Verkehrswert rd.	<u>-63.200,00 €</u>
Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-63.200,00 €</u></u>

7. Verkehrswert (Marktwert)

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 Eigentumswohnung inkl. Außenstellplatz

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

Vergleichswert	574.000,00 €
Ertragswert	566.000,00 €

Verkehrswert per 21. Januar 2025

574.000,00 €

Verkehrswert in Worten: fünfhundertvierundsiebzigttausend Euro

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz

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

Vergleichswert	10.000,00 €
Ertragswert	10.000,00 €

Verkehrswert per 21. Januar 2025

10.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zehntausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,68 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,18 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	27,21 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	4.318 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	4.258 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	4.318 €/m ²
Bodenwertanteil	20,4 %
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz	10.000 €

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,31 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	2,87 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	30,19 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	4.792 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	4.731 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	4.792 €/m ²
Bodenwertanteil	18,4 %
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz	10.000 €

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Baujahr ca. 2015 - Hausgeld unterdurchschnittlich hoch - Tiefgaragen- und Außenstellplatz - Lage im Umland der Großstadt Frankfurt am Main innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - angespannter Wohnungsmarkt in Kelsterbach (Speckgürtel Frankfurt am Main) - positive Bevölkerungsprognose 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Innenbesichtigung der Wohnräumlichkeiten erfolgt - leicht überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit - leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Bau- und Finanzierungskosten 	<ul style="list-style-type: none"> - seit 2022 gestiegene Bauzinsen - seit 2022 gestiegene Energiekosten - 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 wurde gemäß den Angaben bei der Ortsbegehung von der Miteigentümerin vollständig eigengenutzt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer WEG. Dafür ist ein Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

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

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	2,25 %
Zinssatz Underrent	2,25 %
Tage pro Jahr	365

lfd. Nr.	Nutzflächen	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück	Vermögensstand		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
						V	V	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)	bereichtigt um das Mietrisikowagnis von 2,0 %						
1	Egt.	Wohnen		1. OG	132,94	V		13,00	156,00	20.738,64	156,00	20.738,64	0,00						0,00
2	Egt.	Stellplatz		EG	1	V		30,00	360,00	360,00	360,00	360,00	0,00						0,00
Gesamt					132,94	100,0 %		20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64	0,00						0,00
					0,00	0,0 %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
					0,00	0,0 %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
					132,94			20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64						0,00
Stellplätze (gesamt)					1	100,0 %		360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	0,00						0,00
					0	0,0 %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
					0	0,0 %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						0,00
					1			360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00						0,00
Gesamt								21.098,64	21.098,64	21.098,64	21.098,64	21.098,64							0,00

Gesamt	vermietet inklusive Leerstand	132,94	100,0 %	20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64	0,00
	inklusive Leerstand	0,00	0,0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gesamt	132,94		20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64	20.738,64

Stellplätze (gesamt)	vermietet inklusive Leerstand	1	100,0 %	360,00	360,00	360,00	360,00	0,00
	inklusive Leerstand	0	0,0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gesamt	1		360,00	360,00	360,00	360,00	360,00

Gesamt	Gesamt	21.098,64
---------------	---------------	------------------

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

Wohnfläche

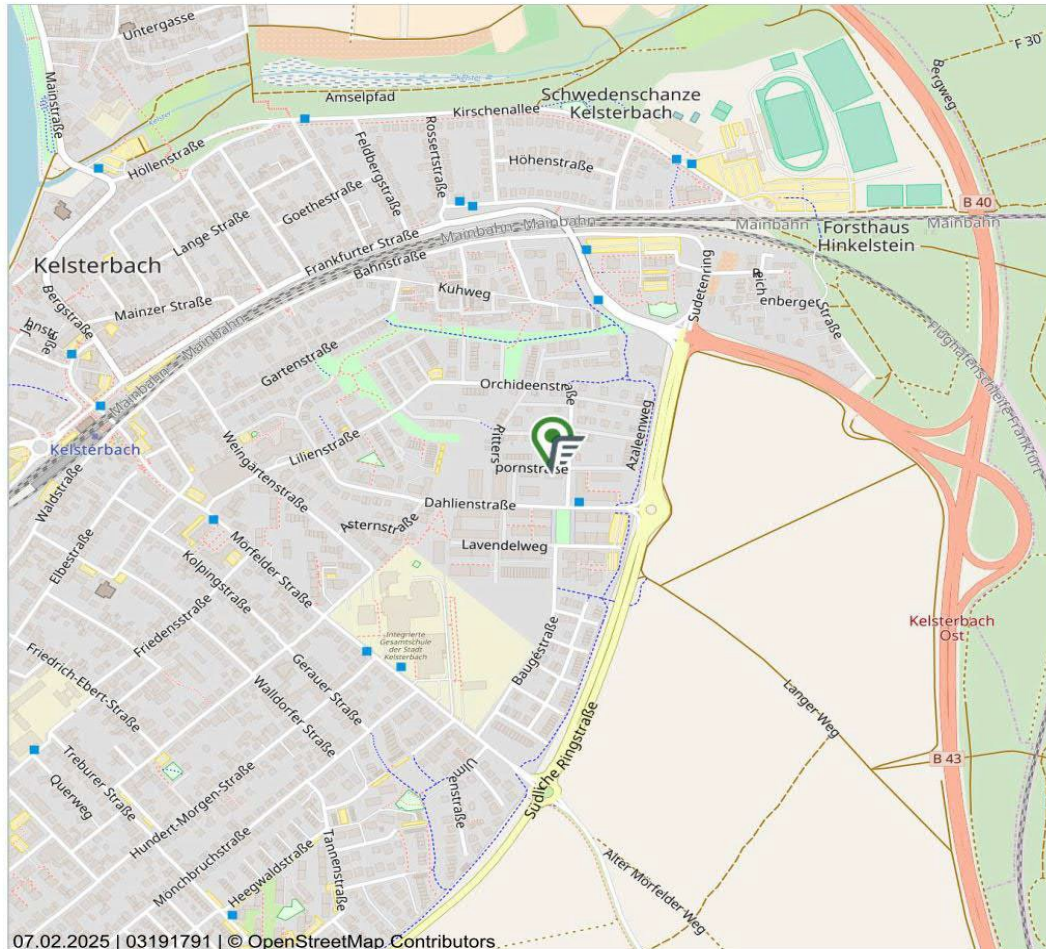
Die Flächenberechnung stammt von der Wohnflächenberechnung vom 22.09.2024 bzw. aus dem vorliegenden Grundriss vom 20.10.2014, der Bestandteil der Wohnungsabgeschlossenheitsbescheinigung ist und von der Bauaufsicht des Landkreises Groß-Gerau zur Verfügung gestellt wurde. Die Größenverhältnisse und Raumaufteilungen konnten im Rahmen des Ortstermins nicht persönlich in Augenschein genommen werden.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohnung Sondereigentum Nr. 4	1. Obergeschoss	Wohnzimmer	44,35 m ²
		Schlafzimmer	21,51 m ²
		Kinderzimmer	12,92 m ²
		Gästezimmer	13,16 m ²
		Flur	16,78 m ²
		Bad 1	9,12 m ²
		Bad 2	5,05 m ²
		Abstellraum	1,71 m ²
		Speisekammer	2,12 m ²
		Wasch- und Trockenraum	1,05 m ²
		Balkon (anteilig)	5,17 m ²
			132,94 m²

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65451 Kelsterbach, Ritterspornstr. 5



07.02.2025 | 03191791 | © 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

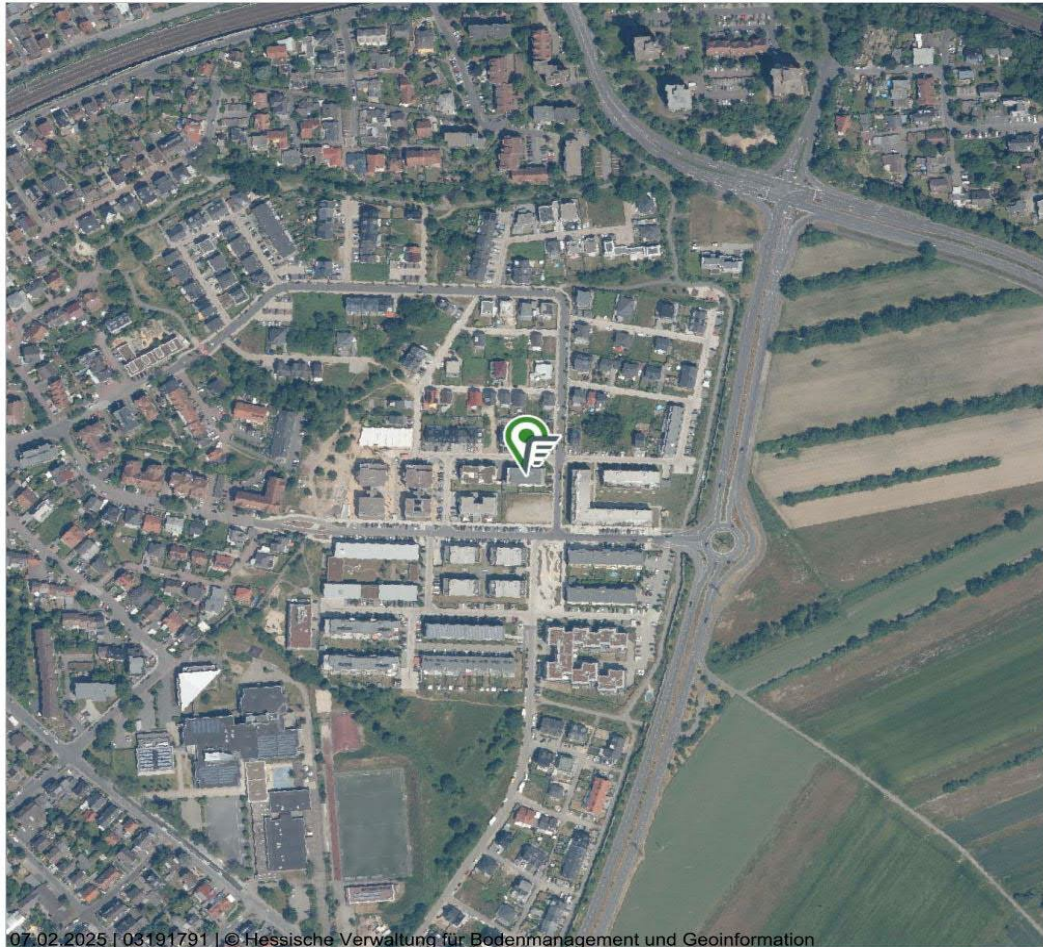


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03191791 vom 07.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65451 Kelsterbach, Ritterspornstr. 5



07.02.2025 | 03191791 | © 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 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

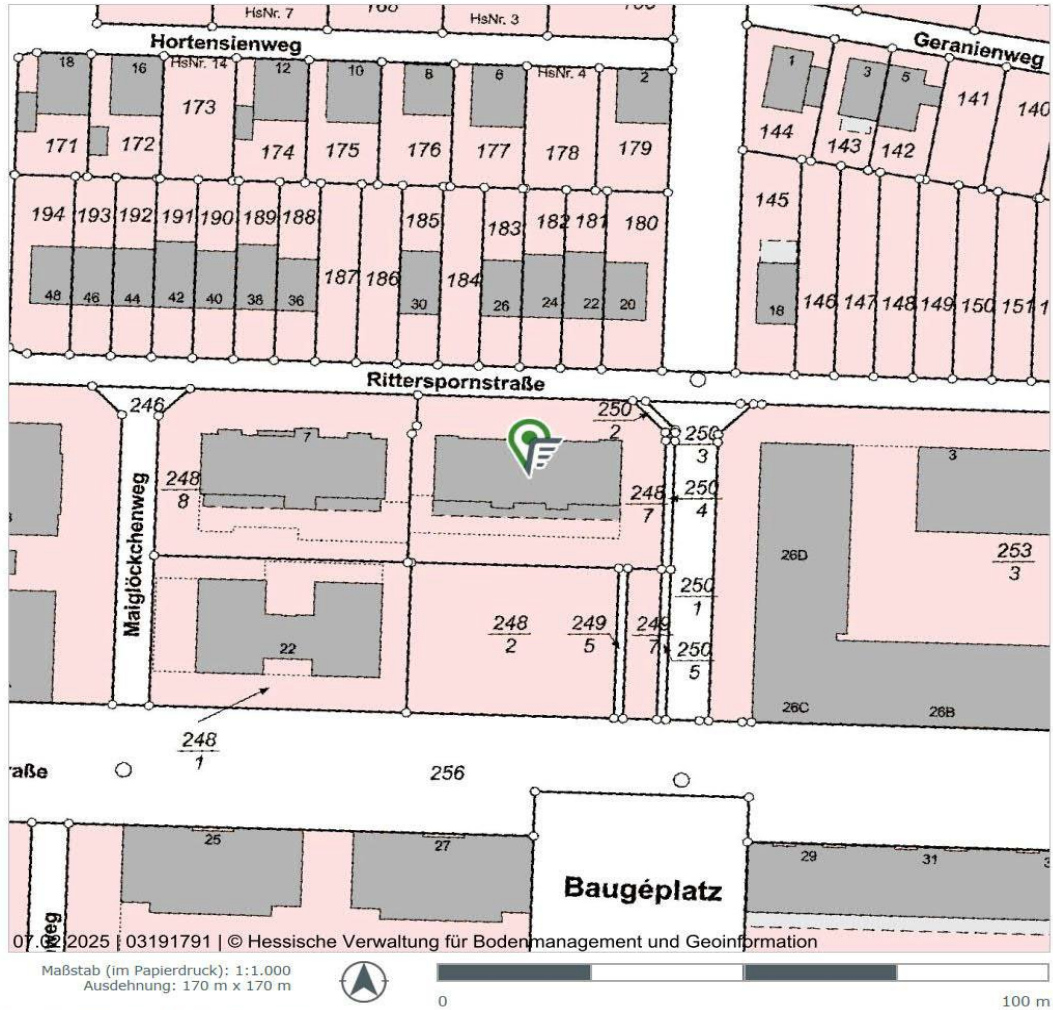
Datenquelle

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

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

65451 Kelsterbach, Ritterspornstr. 5



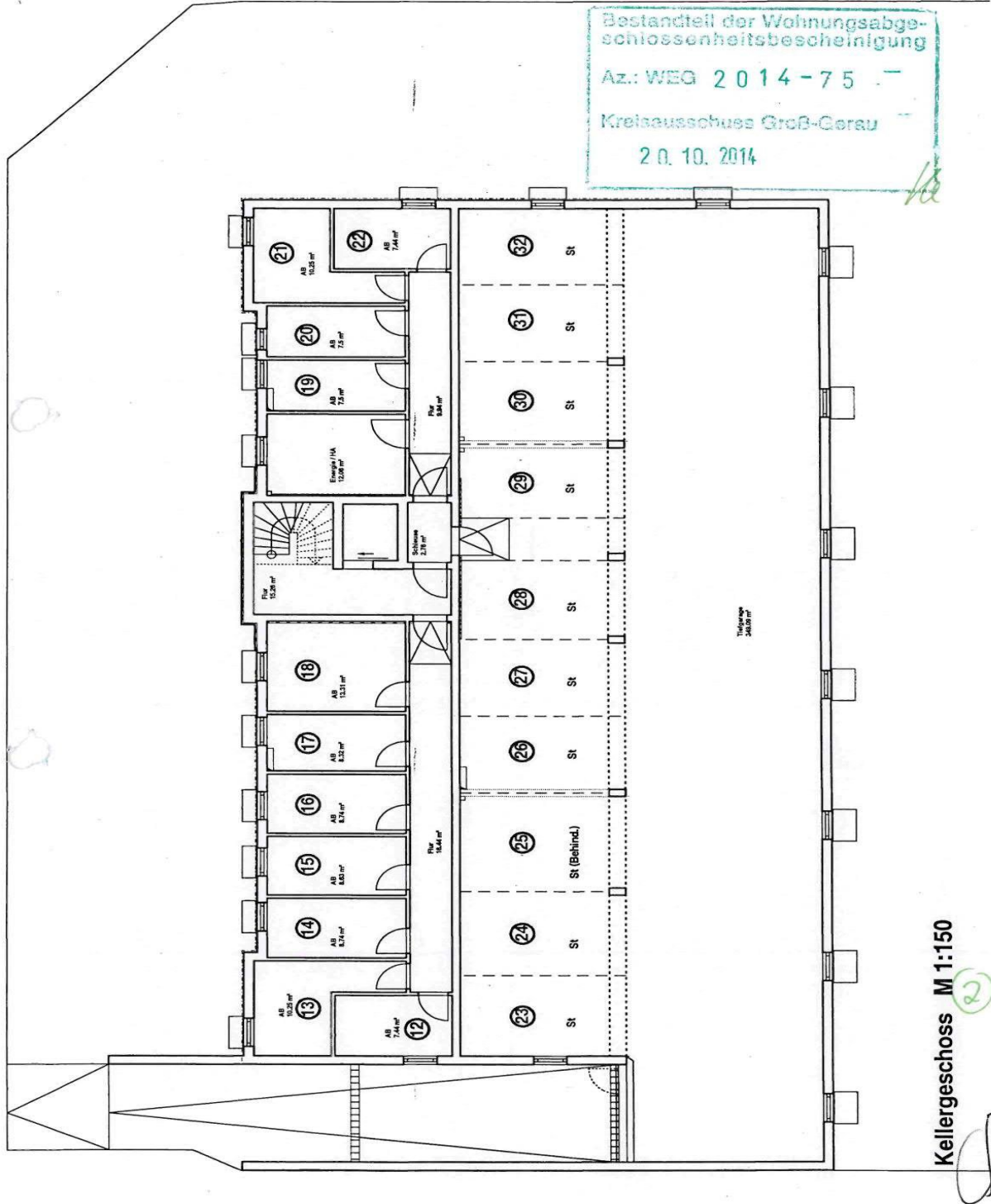
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

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

Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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