

Aktenzeichen: 61 K 9/25

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Wiesbaden

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung
mit PKW-Stellplatz

Anschrift: Kapellenstr. 26
SE Nr. IV/3 im 3. OG
Stellplatz Nr. 15
D-65439 Flörsheim am Main

Qualitätsstichtag: 13. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag: 13. Mai 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 13.05.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 13.05.2025
Vergleichswert	326.000 €
Ertragswert	327.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	326.000 €

Frankfurt am Main, den 23.06.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

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

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

b.v.s.
Sachverständige

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

izert

Immobilien-gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

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

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Wiesbaden in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 61 K 9/25 mit Datum 18.03.2025
- Grundbuchauszug Blatt 5298 vom 20.03.2025 des Grundbuchs von Flörsheim / Amtsgericht Wiesbaden (Wohnungsgrundbuch)

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

- Wohnflächenberechnung vom 06.11.1978
- Grundrissplan vom 30.10.1978 über Unter-, Erd- bis Dachgeschoss
- Baugenehmigung Nummer AIV2-M 3/1-o94/78 über den den Neubau von 2 Eigentumswohnanlagen mit 16 WE (1. u. 2. BA) und Einstellplätzen vom 19.03.1979
- Baubeschreibung vom 06.11.1978
- Teilungserklärung mit der Urkundenrolle Nr. 508/1979 vom 25.04.1979 mit Aufteilungsplan vom 30.10.1978
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Main-Taunus-Kreis vom 12.05.2024
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main
- Protokolle Eigentümerversammlungen WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main vom 30.09.2022, 15.02.2024 und 04.07.2024
- Schreiben des vorläufigen Insolvenzverwalters Dr. Martin Obermüller (Brandhoff Obermüller Partnerschaft) zum Insolvenzantragsverfahren betreffend DR Deutsche Rücklagen GmbH vom 09.04.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Taunus-Kreises vom 13.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.06.2025

Übersicht

Eigentumswohnung mit PKW-Stellplatz

Baujahr ca.	1980
Baujahr (wirtschaftlich)	1985
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	30

Grundstücksgröße ca. 1.806 m²

Wohnfläche ca. 100,79 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	318.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Außenstellplatz pauschal	8.000 €
Vergleichswert des Grundstücks	326.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit PKW-Stellplatz)	3.234 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	13.904 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.271 € 16,33 %
Reinertrag p.a.	11.633 €
Liegenschaftszinssatz	1,25 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	327.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	0 €
Ertragswert	327.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	3.244 €/m ²

Verkehrswert

326.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,00
Verkehrswert/Wohnfläche	3.234 €/m ²
Bodenwertanteil	16,90 %

Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 18.03.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 9/25 für das Amtsgericht Wiesbaden als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 13.05.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 13.05.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 13.05.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 13.05.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 13.05.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

██████████
- Ronny Kazyska

Eigentümervertreterin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 20.03.2025 (letzte Änderung vom 20.03.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Wiesbaden
Grundbuch von: Flörsheim
Blatt: 5298

Wohnungsgrundbuch

614 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Flörsheim	2	467/5	Gebäude- und Freifläche, Kapellenstraße 26	1.806 m ²

Grundstücksgröße gesamt 1.806 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß links -Haus II- sowie einem Kellerraum (Aufteilungsplan Nr. IV/3);

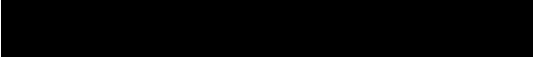
für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 5281 bis Blatt 5303); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Veräußerungsbeschränkung (Zustimmung des Verwalters); Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Zwangsvollstreckung, durch Konkursverwalter;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 25. April 1979; übertragen aus Band 135 Blatt 5238; eingetragen am 04. Juli 1979.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 6.1:



-zu 1/2-

Laufende Nummer 6.2:



-zu 1/2-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 7 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über der Gasfernleitung sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas AG in Essen, unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschuß vom 10. April 1957 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 23. Juli 1958 eingetragen am 23. Juli 1958 in Band 6 Blatt 273 und über Blatt 3191 und Blatt 5238 bei Anlegung dieses Blattes hierher übertragen am 04. Juli 1979.

Laufende Nummer 2:

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

Laufende Nummer 3:

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

Laufende Nummer 4:

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

Laufende Nummer 5:

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

Laufende Nummer 6:

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

Laufende Nummer 7:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden Abt. 61 K 9/25); eingetragen am 20.03.2025.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Gemäß dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts Wiesbaden vom 10.04.2025 über das Bewertungsobjekt mit dem Aktenzeichen 61 K 9/25 sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Bewertung unberücksichtigt zu lassen. Der Eintragung wird dadurch in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Dem Sachverständigen liegt keine Bewilligungsurkunde über die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zugunsten der Ruhrgas AG vor. Das Recht wurde gemäß § 1090 BGB als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen und betrifft die Betreibung einer Gasfernleitung sowie ein Bau- und beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen einschließlich eines Betretungsrechts. Ein detaillierter Lageplan zum Verlauf der Gasfernleitung ist nicht vorhanden. Beim Ortstermin wurde bei der Besichtigung keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts festgestellt. Eine Gasfernleitung dient der Erschließung von Grundstücken und wird in der Regel nicht als wertmindernd für Eigentumswohnungen angesehen. Der Eintragung wird deshalb im Rahmen dieser Bewertung ebenfalls kein Werteeinfluss beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 7:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 61 K 9/25. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Main-Taunus-Kreis vom 12.05.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 06.06.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß der Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 13.05.2025 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Bewertungsgrundstücks vor. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 06.06.2025 als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Der Webseite der Stadt Flörsheim am Main (<https://www.floersheim-main.de/>) zufolge befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit orientiert sich somit an § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer AIV2-M 3/1-o94/78 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreis liegt vom 19.03.1979 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 31.08.1976 erteilt. Sie gestattet den Neubau von 2 Eigentumswohnanlagen mit 16 WE (1. u. 2. BA) und Einstellplätzen.

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 zwei Mehrfamilienwohnhäusern 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 06.06.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Flörsheim am Main mit ca. 22.092 Einwohnern (Stand: 31.05.2025) liegt ca. 18 km südwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 30 km nordwestlich von Darmstadt im Main-Taunus-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Flörsheim am Main grenzt im Nordwesten an die Stadt Hochheim am Main, im Südosten an die Stadt Rüsselsheim am Main, im Südosten an die Stadt Raunheim, im Osten an die Stadt Kelsterbach sowie im Nordosten an die Stadt Hattersheim am Main und Hofheim im Taunus.

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile bzw. Ortsbezirke Flörsheim-Stadtmitte, Weilbach, Wicker und Keramag/Falkenberg.

Der Main-Taunus-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 123,7 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2025 37.789 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Taunus-Kreis mit 5,3 % im Mai 2025 unter den Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Die Stadt Flörsheim am Main weist eine ausgewogene Gewerbestruktur auf. Neben kleineren Handwerksbetrieben und lokalen Dienstleistungsunternehmen prägen insbesondere mittelständische Industrie- und Logistikbetriebe das wirtschaftliche Bild der Stadt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage nahe der Autobahnen A 3 und A 66 haben sich zahlreiche Logistik- und Transportunternehmen angesiedelt. Hinzu kommen Betriebe aus dem Maschinenbau und der Elektrotechnik. Die Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main wirkt sich zusätzlich positiv auf die Gewerbestruktur aus und stärkt insbesondere Unternehmen im Bereich Transport und Lagerwirtschaft. Flörsheim ist Teil des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets und profitiert von der Nähe zu den benachbarten Städten Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden. Die Gewerbestruktur von Flörsheim ist insgesamt durch eine gute Durchmischung aus Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungen gekennzeichnet.

Zu den namhaften Wirtschaftsunternehmen zählen in Flörsheim u.a. das Großtanklager der Deutschen Shell Holding GmbH, die MCE-Bank GmbH mit Schwerpunkt auf Finanzierungen für den Automobilsektor, der Pharmaproduzent Hennig Arzneimittel, der Betonhersteller Dyckerhoff, die RM-Stahlhandel GmbH sowie die Rhein-Main-Deponie GmbH mit den Geschäftsfeldern Entsorgung und regenerative Energien. Die Wirtschaftsstruktur wird durch familiengeführte Betriebe wie beispielsweise die Bettfedernfabrik Peter Kohl und der Baustoffhandel Graulich ergänzt.

Flörsheim am Main verfügt über keine direkte Autobahnanbindung. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die A 3 befindet sich in Raunheim und liegt nordöstlich des Stadtzentrums in einer Entfernung von ca. 6 km. Flörsheim ist über die Bundesstraßen B 43, B 40 und B 519 an das regionale Straßennetz angebunden. Die B 43 liegt südlich des Stadtgebiets und verbindet Rüsselsheim am Main mit Kelsterbach. Die B 40 verläuft nordwestlich von Flörsheim und stellt eine Verbindung nach Hochheim am Main und Mainz-Kostheim her. Die B 519 führt von Hofheim am Taunus über Flörsheim, insbesondere durch den Stadtteil Weilbach, nach Rüsselsheim am Main. Der Flughafen Frankfurt am Main befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ungefähr 14 km.

Die Stadt ist mit einem Haltepunkt 'Bahnhof Flörsheim (Main)' in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Flörsheim am Main ist über mehrere Buslinien an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Linien des Rhein-Main-Verkehrsverbundes verbinden die Stadt mit Rüsselsheim am Main, Hofheim am Taunus, Hochheim am Main und Raunheim.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Flörsheim am Main im Zeitraum von 2023 bis 2035 +3,7 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Main-Taunus-Kreis +1,2 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	18 km	0:19 h
Wiesbaden	18 km	0:23 h
Mainz	17 km	0:15 h
Offenbach am Main	32 km	0:40 h
Darmstadt	30 km	0:39 h
Mannheim	80 km	1:10 h
Würzburg	140 km	1:40 h
München	410 km	4:20 h
Berlin	565 km	6:10 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 im westlichen Stadtgebiet von Flörsheim am Main in der Kapellenstraße. Bei der Kapellenstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße in einem überwiegend Wohngebiet, dass von Wohnbebauung mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser geprägt ist. Sie dient der Anbindung der Anwohner an das öffentliche Straßennetz und hat vorrangig Anliegerverkehr. Die Kapellenstraße verfügt mit der Jahnstraße, Am Untertor, Bürgermeister-Lauck-Straße, Kolpingstraße, Kettelerstraße, Lassallestraße, Gallusstraße, Gustav-Stresemann-Straße, Windhorststraße und Friedrich-Ebert-Straße über mehrere Seitenstraßen. Die Bürgermeister-Lauck-Straße führt im Südosten über die B 519 und B 43 zur A 3 an die Anschlussstelle 'Raunheim'. Der internationale Flughafen von Frankfurt ist nordwestlich über die A 3 erreichbar. Der Anschluss in das Flörsheimer Stadtzentrum besteht über die Hauptstraße. Die B 519 verbindet im Südwesten Flörsheim mit der Stadt Rüsselsheim am Main bzw. im Nordosten mit der Stadt Hofheim im Taunus. Die Anbindung von Flörsheim nach Hochheim am Main und Mainz-Kostheim ist über die B 40 im Nordwesten gegeben.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Sie liegt innerhalb von Flörsheim am Main zentrumsnah in ca. 2 km Entfernung zum Stadtkern. Die Stadtverwaltung ist innerhalb des Zentrums im Rathaus ebenfalls in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhofspunkt Bahnhof Flörsheim (Main) befindet sich nordöstlich in ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Flörsheim am Main verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Norma, Penny, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nordöstlich das Einkaufszentrum Flörsheim Kolonnaden in der Wickerer Straße in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt. Flörsheim am Main hat keinen direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 3 'Raunheim' in Richtung Frankfurt ist nach ca. 7 km befahrbar. Die Entfernung zum nordöstlichen gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 15 km. Die Bushaltestelle 'Flörsheim (Main) Gustav-Stresemann-Straße' befindet sich in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
Stadtverwaltung	2,0 km	5 Min.
S-Bahn Bahnhof	2,0 km	5 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 519	0,7 km	2 Min.
Bundesstraße B 43	3,0 km	5 Min.
Bundesstraße B 40	3,0 km	5 Min.
Autobahn A 3	7,0 km	7 Min.
Autobahn A 66	15,0 km	12 Min.
Flughafen Frankfurt	15,0 km	13 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 Flörsheim am Main 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 zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise bebaut, die nördlich über die Kapellenstraße zugänglich sind. Die Mehrfamilienhäuser sind innerhalb eines überwiegend Wohngebiets östlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. PKW-Stellplätze sind nördlich bzw. südwestlich auf dem Areal vorhanden. Der Hauseingang des Bewertungsobjekts ist zur Ostseite orientiert. An der Ost-, West und Südseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. An der Nordseite liegt die Kapellenstraße. Der Kapellenstraße verläuft von Südosten nach Nordwesten.

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

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwei separate Mehrfamilienhäuser (Haus I u. Haus II), die in geschlossener Bauweise einen Baukörper bilden. Das Bewertungsgrundstück verfügt über 16 offene PKW-Stellplätze an denen zugunsten der jeweiligen Eigentümer Sondernutzungsrechte begründet wurden. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigung wurde im Jahr 1979 erteilt. In der Bewertung wird von einem Baujahr um 1980 ausgegangen.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 2 Mehrfamilienhäuser, 16 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 16 Kellerräume (Sondereigentum), 7 Hobbyräume (Teileigentum) und 16 oberirdische PKW-Stellplätze (Sondernutzungsrechte) zusammen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser der Eigentümergemeinschaft sind viergeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer IV/3 befindet sich im Mehrfamilienhaus Nummer II. Das Wohnhaus weist ein Flachdach auf und umfasst 4 Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss. Die vertikale Erschließung wird durch ein Treppenhaus gewährleistet. In den Regelgeschossen vom Erd- bis in das Dachgeschoss sind jeweils zwei Wohneinheiten angeordnet. Dabei handelt es sich pro Regelgeschoss um jeweils 2 Vierzimmerwohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus I und II beläuft sich insgesamt auf 16. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nummer IV/3 befindet sich laut Teilungserklärung im 3. Obergeschoss. Die 16 oberirdischen PKW-Stellplätze liegen nördlich und südwestlich auf dem Bewertungsgrundstück. Die Zufahrt erfolgt von der Kapellenstraße aus an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer IV/3) ist zur westlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon. Der Wohneinheit ist laut der vorliegenden Teilungserklärung ein Abstellraum im Keller und ein PKW-Stellplatz zugeordnet. Der Zustand der Wohnräume der Wohneinheit Nr. IV/3 konnte nach einer durchgeführten Innenbesichtigung bewertet werden. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses wurden ebenfalls in Augenschein genommen.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 100,79 m².

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt über das Bewertungsobjekt nicht vor. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1980 errichtet. Aufgrund der vorliegenden Angaben zu bereits erfolgten Modernisierungen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude am Wertermittlungsstichtag nur teilweise den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Die Heizungsanlage besteht aus einem Gas-Wandkessel der Marke Buderus, Typ Logamax plus GB162-80/100. Die zugehörigen Unterlagen datieren auf das Jahr 2006, sodass davon auszugehen ist, dass die Anlage etwa zwischen 2006 und 2008 eingebaut wurde. Das Alter der Heizungsanlage beträgt demnach rund 17 bis 19 Jahre. Diese Unsicherheit wurde bei der Bewertung 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 vollständig besichtigt werden. Der Zustand des durchschnittlich ausgestatteten Bewertungsobjekts zeigte unter Berücksichtigung des Baujahres wenig Auffälligkeiten. Das Bewertungsobjekt befindet sich weitestgehend in einem instand gehaltenen Eindruck. Punktuelle Modernisierungen wurden durchgeführt. Die Wohnräumlichkeiten wiesen keine übermäßigen Abnutzungserscheinungen auf.

Die Wände sind ohne wesentlichen Schäden überwiegend weiß gestrichen. Es waren stellenweise kleinere Kratzer und Flecken zu sehen. Der Abstellraum innerhalb der Wohnung ließ an der Decke und den Wänden leichte Feuchtigkeitsmarken erkennen. Die Ursache ist unbekannt. Die Böden in den Wohnräumlichkeiten sind mit Fliesen und Laminat belegt. Der Belag weist augenscheinlich keine wesentlichen Mängel auf. Risse waren nicht ersichtlich. An den Rändern des Laminats zeigten sich stellenweise kleinere Spalten und Verfärbungen. Die Türen sind intakt. An den Türblättern waren leichte Kratzer und Gebrauchsspuren sichtbar. Die Fenster waren bei der stichprobenartigen Überprüfung funktionstüchtig. Die Fensterrahmen befinden sich weitestgehend in ordnungsgemäßigem Zustand. Der Bereich am Balkon zeigt Spuren von Witterungseinflüssen. Die Heizkörper waren ohne erkennbare Mängel. Die sanitären Anlagen wurden in der Vergangenheit zeitgemäß modernisiert. Eine Einbauküche war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorhanden.

Die Allgemeinflächen im Treppenhaus und Keller machen einen gepflegten und instandgehaltenen Eindruck. Das Treppenhaus ist sauber und optisch ansprechend gestaltet. Die Kellerbereiche sind ordentlich ohne sichtbare Schäden oder Verunreinigungen.

Der äußerliche Zustand der baulichen Anlagen ließ augenscheinlich keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Das Gebäude wirkte insgesamt instandgehalten. Die Fassade ist gleichmäßig gestrichen. Schäden wie Risse, Abplatzungen oder starke Verschmutzungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Fensterlaibungen und Rollläden sind ohne Auffälligkeiten. Die Balkone sind einheitlich gestaltet ohne sichtbare Schäden an den Brüstungen. Die Außenanlagen erschienen gepflegt. Anzeichen einer Vernachlässigung oder Verwilderung waren nicht erkennbar. Zugänge und Gehwege sind befestigt. Müllplatz sowie Einfriedungen sind vorhanden und ohne Auffälligkeiten. Die Zufahrtsbereiche wirkten sauber und funktionstüchtig. Vor dem Hintergrund des Baujahrs ergibt sich aus der Außenansicht ein insgesamt instandgehaltener Gesamteindruck ohne Hinweise auf außergewöhnlichen Instandhaltungsrückstand. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der Unterzeichner übernimmt auch 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 Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 115.600,00 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 20.000,00 € vorgesehen. Laut Auskunft des Verwalters beläuft sich die Erhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 18.06.2025 insgesamt auf ca. 75.000,00 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. IV/3) 406,00 €. Dies entspricht rd. 4,00 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als durchschnittlich hoch anzusehen. Zu den höchsten Kostenpositionen zählen laut dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 die Heizkosten und die Zuführungen in die Erhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.07.2024 ist in Bezug auf die WEG Kapellenstr. 26-26a, 65439 Flörsheim am Main kein Beschluss zu entnehmen, der auf künftige Sonderumlagen hinweist. Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters ist die Balkonsanierung der hier zu bewertenden Wohneinheit angedacht. Die Maßnahme wird von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen und soll voraussichtlich aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.

Die Rücklagenentwicklung der Wohnungseigentümergeinschaft ist am Wertermittlungsstichtag laut der aktuellen WEG-Verwaltung nur eingeschränkt nachvollziehbar. Die vorherige WEG-Verwaltung Impuls Immobilien-Verwaltungs GmbH hat Unterlagen nicht vollständig übergeben. Für die Jahre 2023 und 2024 konnten aus diesem Grund bislang keine Abrechnungen erstellt werden. Es wurden zudem rd. 62.000 € der Erhaltungsrücklage bei der Deutschen Rücklage GmbH angelegt. Diese Gesellschaft befindet sich derzeit im Insolvenzverfahren. Die Mittel gelten auf absehbare Zeit als nicht verfügbar. Ein Ausfall dieser Mittel kann nicht ausgeschlossen werden.

Den Angaben des gegenwärtigen WEG-Verwalters nach sind zum Wertermittlungsstichtag keine Sonderumlagen geplant.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. IV/3) ist Bestandteil einer WEG aus insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt in Haus II der WEG mit 8 Wohneinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht laut den Bewertungsunterlagen ca. auf das Jahr 1980 zurück. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist zur West- sowie Ostseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 100,79 m² über 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts in der Kapellenstraße wird innerhalb der Stadt Flörsheim am Main als überdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Main-Taunus-Kreis zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Flörsheim am Main auf 474 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Main-Taunus-Kreises wird der Standort als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Main-Taunus-Kreis für Wohnbebauungen im Mittel von 474 bis 1.057 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 100,79 m² mit 3.234 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss im Main-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Flörsheim am Main bei einer mittleren Wohnfläche von 85 m² einen Durchschnittspreis von 3.561 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifenfundament (Betongüte B 15)
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	helle Putzfassade mit durchgehenden Balkonbrüstungen aus Betonfertigteilen und farblich abgesetzten Sockelbereich
Geschosse:	4 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdachkonstruktion auf Stahlbetondecke als Warmdach, Eindeckung als bekiestetes Foliendach
Treppen/Aufzüge:	Stahlbetonlauf mit Kunststeinbelag / keine Aufzüge
Böden:	Fliesen- und Laminatböden
Wände:	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 24 bis 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 9,5 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 36,5 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztüren Hauseingangstür: Aluminiumtüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Bad mit Dusche, Wanne und Toilette zzgl. separates Gäste-WC
Küche:	Einbauküche vorhanden
Heizung/Lüftung:	Gaszentralheizung mit Radiatoren (Marke Buderus, Typ Logamax plus GB162-80/100); 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 befestigt und gepflastert; Zufahrtsbereiche gepflastert; markierte PKW-Stellplätze; Müllplatz mit Metallzaun eingefriedet; Grünflächen mit Rasen und Sträuchern bepflanzt; Einfriedungen
Garagen:	keine
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung; Balkone

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung vollständig unbewohnt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPFE)

P: Prognose

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien profitiert in Flörsheim am Main von seiner Nähe zu den vier Großstädten Mainz und Wiesbaden im Westen sowie Frankfurt im Nordosten bzw. Darmstadt im Südosten innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in den Ballungszentren im Umland wohnhaft zu werden. Flörsheim am Main verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

Der Wohnungsmarkt in Flörsheim am Main 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 Flörsheim am Main recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Flörsheim am Main	Q1 2025	11,57 €/m ²	Ø-Miete
Main-Taunus-Kreis	Q1 2025	12,32 €/m ²	Ø-Miete
Flörsheim am Main	Q1 2025	12,27 €/m ²	Ø-Miete EFH
Main-Taunus-Kreis	Q1 2025	14,48 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Flörsheim am Main	2025	6,19 - 16,67 €/m ²	Bestand Ø 11,49 €/m ²
Flörsheim am Main	2025	11,00 - 21,23 €/m ²	Neubau Ø 14,44 €/m ²
Engel & Völkers			
Flörsheim am Main	Q1 2025	12,72 €/m ²	Ø-Miete
Flörsheim am Main	Q1 2025	15,04 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Flörsheim am Main	Q4 2024	10,80 €/m ²	Ø-Miete
Flörsheim am Main	Q4 2024	11,80 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Flörsheim am Main	2025	10,39 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Flörsheim am Main	2025	12,55 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Flörsheim am Main	2025	15,83 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Flörsheim am Main	2025	12,41 €/m ²	bis Bj. 1969
Flörsheim am Main	2025	11,95 €/m ²	Bj. 1970 - 1999
Flörsheim am Main	2025	13,74 €/m ²	Bj. 2000 - 2015
Flörsheim am Main	2025	15,45 €/m ²	nach Bj. 2015
Flörsheim am Main	2025	14,46 €/m ²	bis 40 m ²
Flörsheim am Main	2025	12,83 €/m ²	41 - 60 m ²
Flörsheim am Main	2025	12,60 €/m ²	61 - 90 m ²
Flörsheim am Main	2025	12,61 €/m ²	über 90 m ²
Capital Compass			
Flörsheim am Main	2016	9,46 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Flörsheim am Main	2016	12,47 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Flörsheim am Main	2016	8,46 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Flörsheim am Main	2016	10,63 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06436 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	23,10 €	18,00 €	15,50 €	12,80 €
	gut	20,60 €	16,00 €	14,10 €	11,80 €
	mittel	19,40 €	15,10 €	13,20 €	11,10 €
	einfach	18,60 €	14,40 €	12,50 €	10,50 €

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 Flörsheim am Main verfügt über keinen Mietspiegel.

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

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Wohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilien Scout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Tannenweg 3 Flörsheim am Main	Datum: 09.06.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 98,34 m ² Angebotspreis: 1.150,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,69 €/m ²	Etage: 3 von 3 kein Balkon Baujahr: 1985 Modernisierung: 2024 inkl. 1 Außenstellplatz
Mietwohnung Flörsheim am Main	Datum: 09.06.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 97,50 m ² Angebotspreis: 980,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 10,05 €/m ²	Etage: 1 von 3 Balkon Baujahr: k.A. Modernisierung: k.A. zzgl. 1 Garage 50,00 €
Mietwohnung Flörsheim am Main	Datum: 09.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 86,00 m ² Angebotspreis: 1.050,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,21 €/m ²	Etage: 0 von 3 Terrasse Baujahr: 1908 Modernisierung: 2021

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Taunus-Kreises zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke in der Stadt Flörsheim am Main im Jahr 2024 rd. 19,3 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 31,0 Mio. € eine Minderung von rd. 38 %.

Für Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2024 in Flörsheim am Main ein Geldumsatz von ca. 15,5 Mio. € erzielt. Im Jahr 2023 betrug der Umsatz ca. 16,1 Mio. €. Auf Jahressicht ergibt sich eine Minderung des Geldumsatzes um etwa 3,7 %.

Die Daten zum Geldumsatz beruhen auf einer Auswertung von etwa 75 % der im Jahr 2024 eingegangenen Grundstücksverträge. Die Angaben sind daher vorläufig.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2024 beliefen sich dabei in Flörsheim am Main wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 85 m ²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 110 m ²	von	bis	Ø BRW
Flörsheim am Main	3.561 €	k.A.	k.A.	477 €	k.A.	5.393 €	k.A.	k.A.	433 €

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

Gemeindekennziffer: 06436 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	6.640,00 €	5.135,00 €	4.740,00 €	3.895,00 €
	gut	6.250,00 €	4.850,00 €	4.465,00 €	3.655,00 €
	mittel	6.025,00 €	4.670,00 €	4.305,00 €	3.535,00 €
	einfach	5.500,00 €	4.260,00 €	3.935,00 €	3.225,00 €

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 10.06.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Flörsheim am Main inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2021	Q1 2025	+/- %
Flörsheim am Main	3.279,00 €	3.406,00 €	3,87%
Main-Taunus-Kreis	3.816,00 €	3.934,00 €	3,09%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Kapellenstr. 33 Flörsheim am Main	Datum: 10.06.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 88,00 m ² Angebotspreis: 299.000 € Wohnflächenpreis: 3.398 €/m ²	Etage: 2 von 5 Balkon Baujahr: 1976 Modernisierung: 2012 nicht vermietet
Etagenwohnung Flörsheim am Main	Datum: 10.06.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 106,50 m ² Angebotspreis: 295.000 € Wohnflächenpreis: 2.770 €/m ²	Etage: 1 von 2 Balkon Baujahr: 1970 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Außenstellplatz nicht vermietet
Etagenwohnung Flörsheim am Main	Datum: 10.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 106,50 m ² Angebotspreis: 269.500 € Wohnflächenpreis: 2.703 €/m ²	Etage: 2 von 2 Balkon Baujahr: 1970 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Außenstellplatz nicht vermietet

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Taunus-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Einzelgaragen sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätze folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Einzelgarage	Tiefgarage	Stellplatz
Erstverkauf	23.000,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €
Wiederverkauf	13.000,00 €	15.000,00 €	8.000,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht April 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 10.04.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien April 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Zeit Online, Mehr neue Wohnungen genehmigt - Trendwende oder Strohfeuer? vom 16.05.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 09.06.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 09.06.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 09.06.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 09.06.2025; Homeday.de Datenabruf am 09.06.2025; Immoportal.de Datenabruf am 09.06.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Limburg, Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Taunus-Kreises 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 09.06.2025

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 PKW-Stellplatz. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen wird hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt mit hoher Vergleichbarkeit handelt, hat der Ertragswert 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 Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich im Main-Taunus-Kreis einen Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Flörsheim am Main
Gemarkung:	Flörsheim
Zone:	5340012
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	500 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land
	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	450 m ²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.806,00 m ²	x	500 €/m ²	=	903.000 €
614 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	55.444 €
Rundungsbetrag			(-0,05 %)	-444 €
Bodenwert			rund	55.000 €

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 (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Flörsheim am Main	Flörsheim am Main
Gemarkung:	Flörsheim	Flörsheim
Jahrgang:	2022 bis 2025	13.05.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1970 bis 1990	ca. 1980
Wohnfläche:	1 bis 1.000 m ²	rd. 101 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

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

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m ²
1	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1976	unbekannt	125,95 m ²	3.303 €/m ²
2	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1979	1. OG	100,00 m ²	3.900 €/m ²
3	Jahnstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1989	1. OG	89,00 m ²	3.708 €/m ²
4	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1980	2. OG	70,00 m ²	3.464 €/m ²
5	Anne-Frank-Weg, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1973	1. OG	79,00 m ²	2.551 €/m ²
6	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1980	2. OG	70,00 m ²	2.286 €/m ²
7	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1976	3. OG	88,00 m ²	3.523 €/m ²
8	Liebigstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1990	unbekannt	80,00 m ²	3.300 €/m ²
9	Anne-Frank-Weg, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1973	3. OG	79,00 m ²	2.690 €/m ²
10	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	nicht vermietet	1976	unbekannt	67,00 m ²	2.978 €/m ²
	Minimum				67,00 m ²	2.286 €/m ²
	Maximum				125,95 m ²	3.900 €/m ²
	Spannweite				58,95 m ²	1.614 €/m ²
	Durchschnitt				84,80 m ²	3.170 €/m ²
	Median				79,50 m ²	3.302 €/m ²

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

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

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2020 bis zum 1. Quartal 2025 wider.

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

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	3.303 €/m ²	22.07.22 0,94	500 €/m ² 1,00	W 1,10	3.415 €/m ²
2	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	3.900 €/m ²	21.10.22 0,96	500 €/m ² 1,00	---- 1,00	3.744 €/m ²
3	Jahnstraße, Flörsheim am Main	3.708 €/m ²	20.01.23 0,98	380 €/m ² 1,10	---- 1,00	3.997 €/m ²
4	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	3.464 €/m ²	03.02.23 0,98	500 €/m ² 1,00	W 0,90	3.055 €/m ²
5	Anne-Frank-Weg, Flörsheim am Main	2.551 €/m ²	24.03.23 0,98	480 €/m ² 1,00	W 0,95	2.375 €/m ²
6	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	2.286 €/m ²	22.09.23 1,01	500 €/m ² 1,00	W 0,90	2.078 €/m ²
7	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	3.523 €/m ²	07.02.24 1,03	500 €/m ² 1,00	---- 1,00	3.629 €/m ²
8	Liebigstraße, Flörsheim am Main	3.300 €/m ²	28.03.24 1,03	300 €/m ² 1,20	W 0,95	3.875 €/m ²
9	Anne-Frank-Weg, Flörsheim am Main	2.690 €/m ²	30.04.24 1,03	480 €/m ² 1,00	W 0,95	2.632 €/m ²
10	Kapellenstraße, Flörsheim am Main	2.978 €/m ²	02.07.24 1,02	500 €/m ² 1,00	W 0,90	2.734 €/m ²
	Minimum	2.286 €/m ²				2.078 €/m ²
	Maximum	3.900 €/m ²				3.997 €/m ²
	Spannweite	1.614 €				1.919 €/m ²
	Median	3.302 €/m ²				3.235 €/m ²
	Standardabweichung	527 €				675 €/m ²
	Standardabweichung	16,62%				21,39%
	Durchschnitt	3.170 €/m ²				3.153 €/m ²
	unterer Wert	2.643 €				2.478 €/m ²
	oberer Wert	3.697 €				3.828 €/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 3.153 €/m² zwischen 2.078 €/m² bis 3.997 €/m².

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

angepasster Mittelwert		3.153,00 €/m ²
x 100,79 m ² Wohnfläche		317.790,87 €
	rd.	318.000,00 €
Marktanpassung 0,0 %		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Außenstellplatz pauschal		8.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		326.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	326.000,00 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit PKW-Stellplatz)		3.234 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne PKW-Stellplatz)		3.155 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht bewohnt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

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 11,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht. Bei dem Außenstellplatz wird 50,00 € monatlich zu Grunde gelegt.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 13.904,00 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

Die Verwaltungskosten werden mit 429,00 €/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	14,00 €/m ²
Stellplatz	106,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.517,06 € bzw. 10,91 % 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. 278,08 € 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 in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Einheiten.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Taunus-Kreises hat im Immobilienmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,70 %. 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 1,25 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 3.244 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 3.149 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2023 bis 2024.

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.

Aufgrund der vorliegenden Informationen zu den bereits erfolgten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erscheint es sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer über die rein rechnerische Ableitung hinaus anzupassen.

Ursprungsbaujahr ca.:	1980	Modernisierung ca.:	unb.
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:			1985
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		30 Jahre	
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		40 Jahre	

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **13.904,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	429 €/WE	=	429,00 €
Stellplatz	1 STP	x	47 €/STP	=	47,00 €
					476,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	14,00 €/m²	x	100,79 m²	=	1.411,06 €
Stellplatz	106,00 €/STP	x	1 STP	=	106,00 €
					1.517,06 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	278,08 €
			278,08 €

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(16,33 % v. JRoE)	-2.271,14 €
---------------------------------------	-------------------	--------------------

Jahresreinertrag des Grundstücks	11.632,86 €
---	--------------------

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,25 % von	55.000,00 €	=	-687,50 €
------------	-------------	---	-----------

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	10.945,36 €
---	--------------------

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 30 Jahre
 Liegenschaftszinssatz: 1,25 %
 Barwertfaktor: 24,89

Ertragswert der baulichen Anlagen

10.945,36 €	x	24,89	=	272.430,01 €
-------------	---	-------	---	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	272.430,01 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums	55.000,00 €
	327.430,01 €

Rundungsbetrag	(-0,13 %)	-430,01 €
----------------	-----------	-----------

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	327.000,00 €
---	---------------------

Sonderwerte	0,00 €
--------------------	---------------

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

Ertragswert	327.000,00 €
--------------------	---------------------

Ertragswert/Wohnfläche	3.244 €/m²
------------------------	------------

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine wertmindernden oder werterhöhenden Umstände bekannt, die als Sonderwert zu berücksichtigen wären.

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

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

Vergleichswert	326.000,00 €
Ertragswert	327.000,00 €

Verkehrswert per 13. Mai 2025

326.000,00 €

Verkehrswert in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	4,27 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	23,45 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	3.234 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100
Ertragswert/Wohnfläche	3.244 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	3.234 €/m ²
Bodenwertanteil	16,9 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - gepflegter Gesamteindruck der Eigentumswohnung und der Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses sowie der Außenanlagen - zeitgemäß modernisierte sanitäre Anlagen - Lage im Umland von Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - zentrumsnahe Mikrolage innerhalb der Stadt Flörsheim am Main - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Flörsheim am Main - positive Bevölkerungsprognose - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Gefährdung der Erhaltungsrücklage durch laufendes Insolvenzverfahren - rückständige Abrechnungen aus Vorverwaltungszeit - Baujahr ca. 1980 - kein Energieausweis vorhanden - 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 Ballungszentren (steigende Attraktivität Umland) - mögliche Wertsteigerung durch künftige Modernisierungsmaßnahmen - gesunkene Zinsen fördern potentiell neue Kaufinteressenten - steigende Attraktivität von Bestandswohnungen wegen hoher Baukosten - Marktumfeld stabilisiert sich nach Preiskorrekturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko künftiger Sonderumlagen bei endgültigem Verlust der angelegten Rücklage - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - mögliche künftige Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum aufgrund des Alters - Entwicklung der Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	1,25 %
Zinssatz Underrent	1,25 %
Tage pro Jahr	365

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Leerstand	Wohnen	3. OG	100,79	L	0,00	0,00	0,00	11,00	132,00	13.304,28						
2	Leerstand	PKW-Stellplatz	EG	1	L	0,00	0,00	0,00	50,00	600,00	600,00						

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	100,79	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	13.304,28
	Gesamt	100,79		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	13.304,28

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

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive	0	0,0 % <td>inklusive p.a.</td> <td>0,00 <td>inklusive p.a.</td> <td>0,00 </td></td>	inklusive p.a.	0,00 <td>inklusive p.a.</td> <td>0,00 </td>	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand	1	100,0 % <td>Leerstand p.a.</td> <td>0,00 <td>Leerstand p.a.</td> <td>600,00 </td></td>	Leerstand p.a.	0,00 <td>Leerstand p.a.</td> <td>600,00 </td>	Leerstand p.a.	600,00
	Gesamt	1		Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	600,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	0,00	Gesamtrohertrag p.a.	13.904,28
--------	--------	-----------------------	------	----------------------	-----------

Wohnfläche

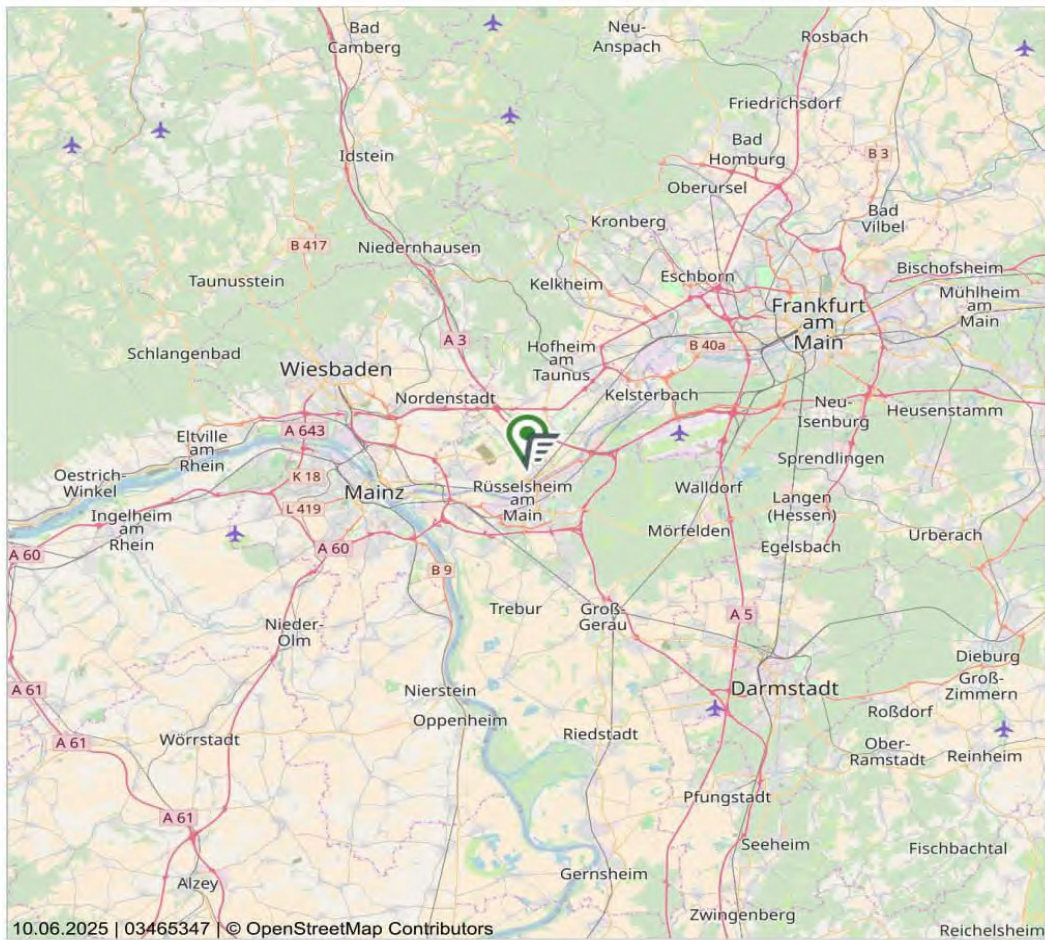
Die Flächenberechnung inklusive Grundriss stammt von der vorliegenden Baugenehmigung vom 19.03.1979, die die Stadt Flörsheim am Main aus der Bauakte zur Verfügung gestellt hat. Die Flächenberechnung datiert auf den 06.11.1978 bzw. die Grundrisse auf den 30.10.1978. Die ermittelte Wohnfläche ist Bestandteil der vorliegenden Teilungserklärung. In der Bauakte waren keine Fertigmaße der Wohnräume enthalten. Die Wohnfläche wurde daher aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung übernommen, die wie früher üblich auf Basis von Rohbaumaßen mit einem pauschalen Abzug von 3 % zur Ermittlung der Fertigmaße erstellt wurde. Da in der Bauakte keine Fertigmaße enthalten sind, erscheint die Wohnflächenberechnung sachgerecht und wird in der Wertermittlung unverändert zugrunde gelegt. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Whg. / SE Nr. IV/3	3. Obergeschoss links Haus II	Wohnzimmer	27,25 m ²
		Esszimmer	11,16 m ²
		Elternzimmer	12,45 m ²
		Kinderzimmer 1	12,51 m ²
		Kinderzimmer 2	9,43 m ²
		Küche	7,40 m ²
		Bad	6,98 m ²
		Diele	3,01 m ²
		Flur	3,78 m ²
		WC	1,74 m ²
		Balkon (anteilig)	8,20 m ²
		abzüglich 3 % Putz (pauschal)	-3,12 m ²
			100,79 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

65439 Flörsheim am Main, Kapellenstr. 26



10.06.2025 | 03465347 | © OpenStreetMap Contributors

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



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

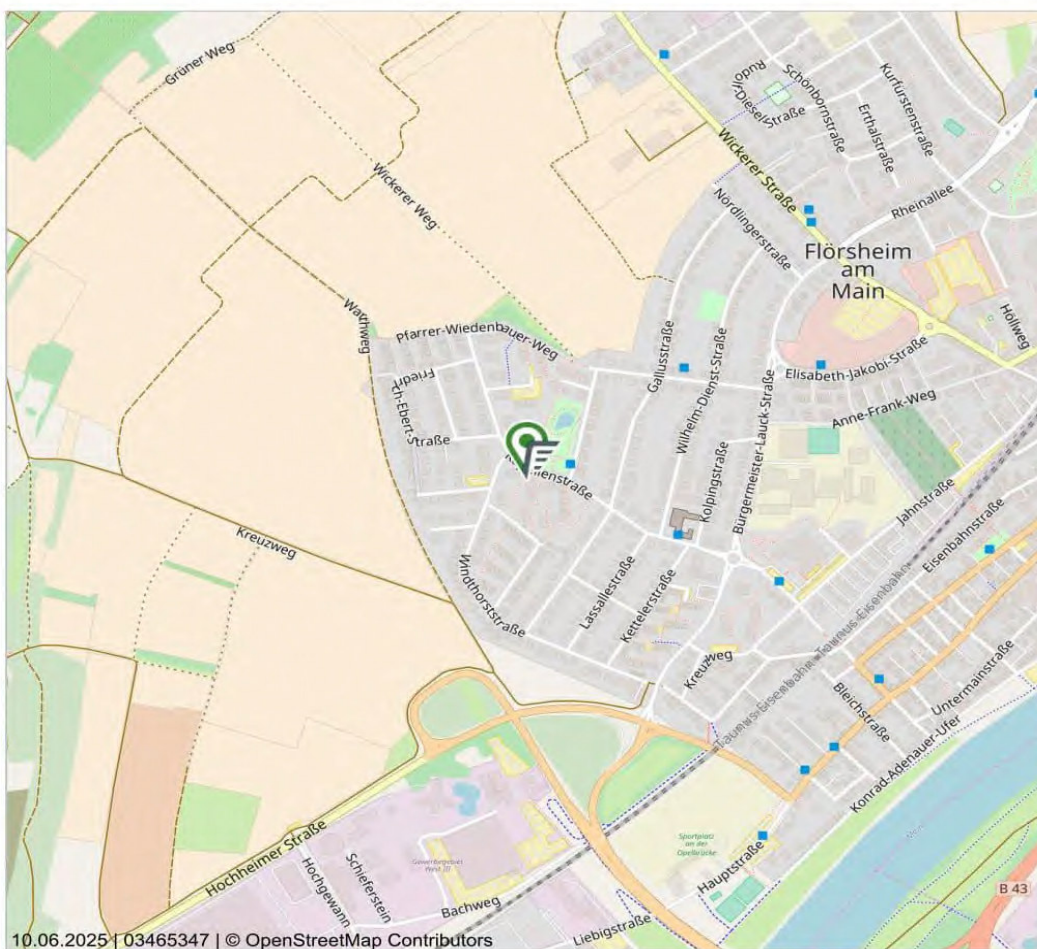


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03465347 vom 10.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

65439 Flörsheim am Main, Kapellenstr. 26



10.06.2025 | 03465347 | © 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

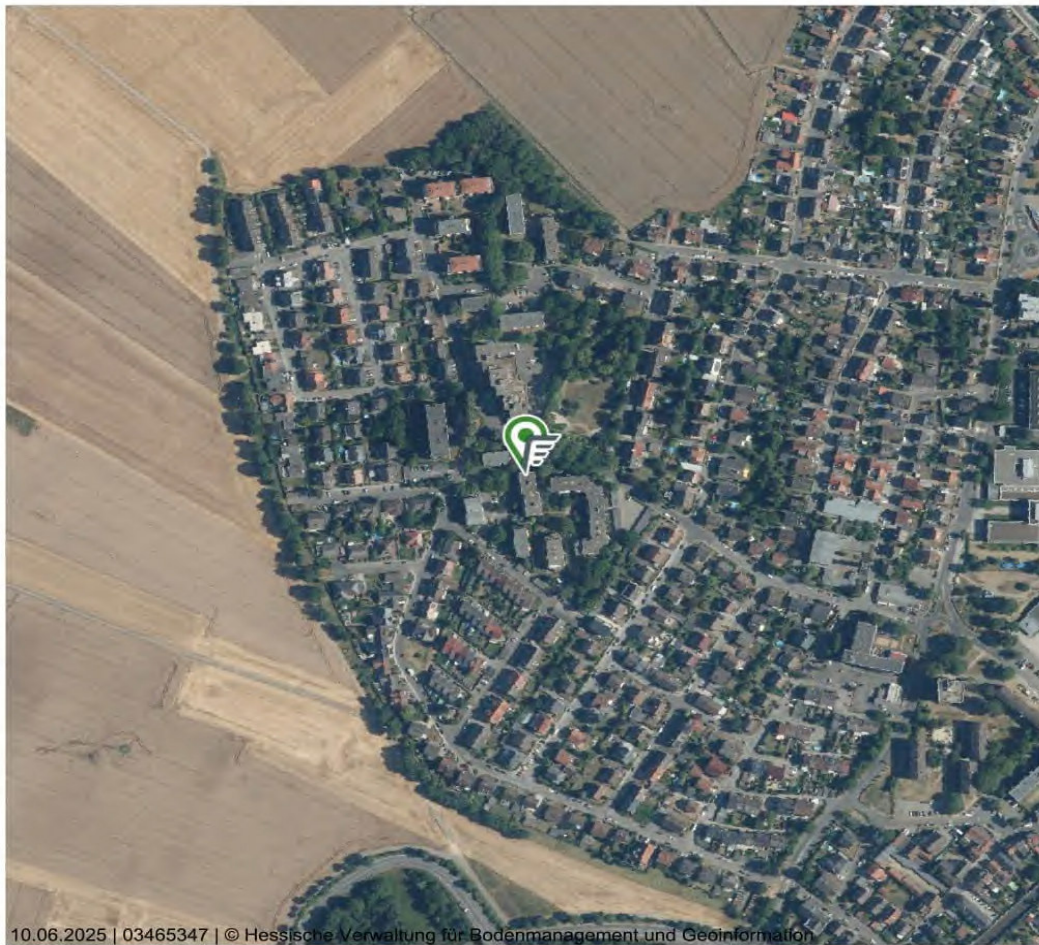


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03465347 vom 10.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

65439 Flörsheim am Main, Kapellenstr. 26



10.06.2025 | 03465347 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

Datenquelle

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03465347 vom 10.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Stadtplan

Liegenschaftskarte Hessen

65439 Flörsheim am Main, Kapellenstr. 26



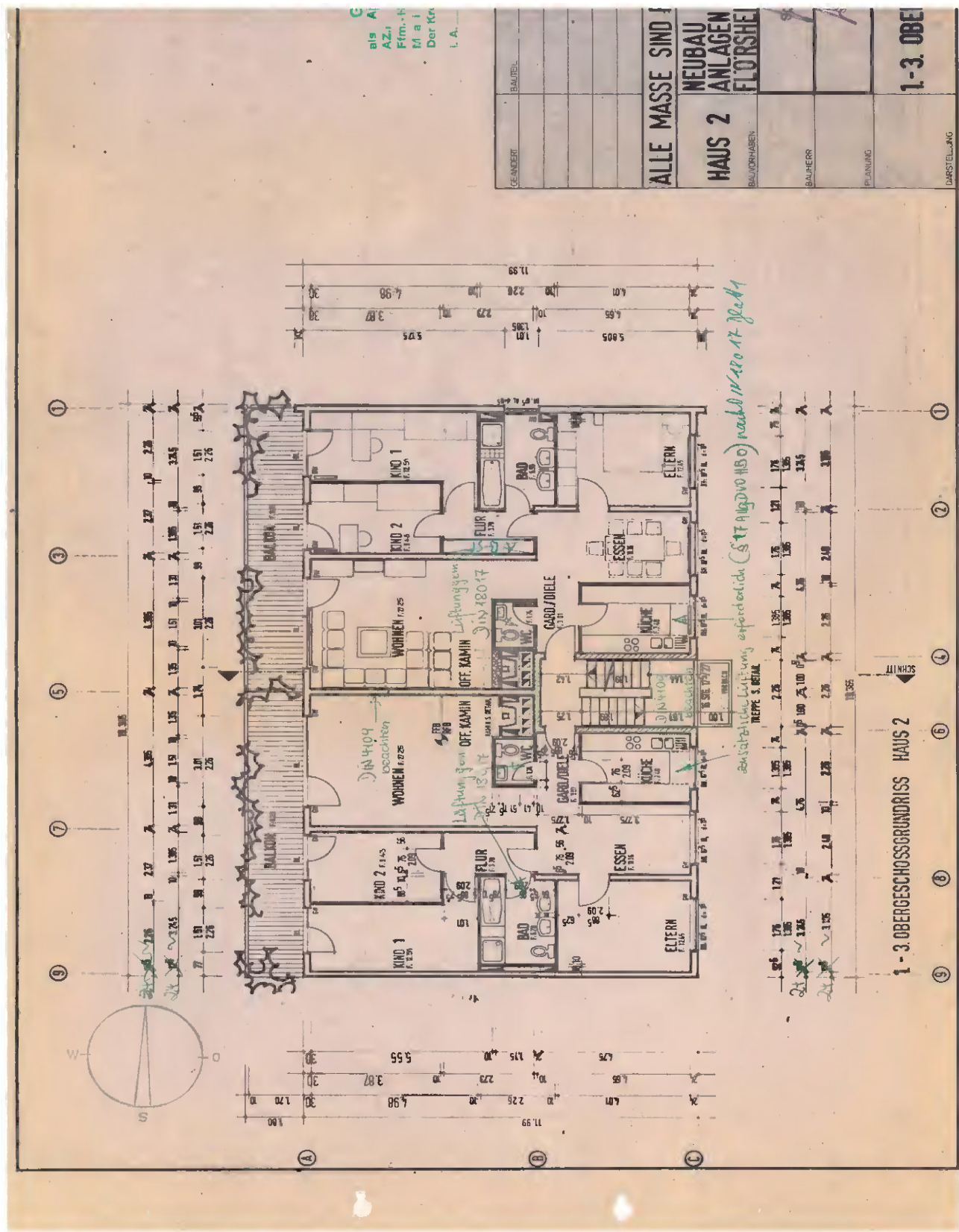
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALK1S-5) 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

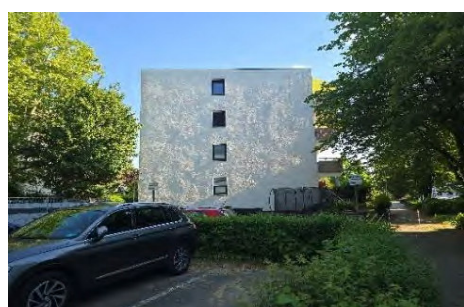
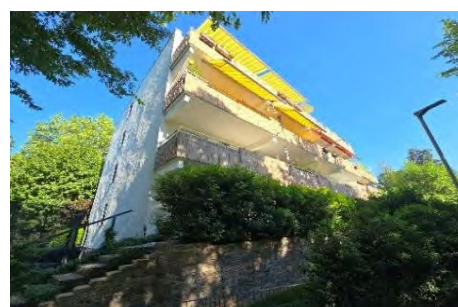
ALK1S Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Grundriss



GEANBERT	BAUDEL	ALLE MASSE SIND I
		NEUBAU ANLAGEN FLÖRSHEIM
		HAUS 2
		BAUVORHABEN
		BAUHERR
		PLANUNG
		1-3. OBEI
		DARSTELLUNG

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.