Aktenzeichen: 61 K 16/25

Ronny Kazyska

Verkehrswertgutachten

für das

Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe

Auftrag:	**Verkehrswertgutachten**
Objektart:	Eigentumswohnung
Anschrift:	Raiffeisenstr. 14 Haus B1 SE Nr. W21 im EG Kellerraum Nr. W21 D-61267 Neu-Anspach
Qualitätsstichtag:	26. August 2025
Wertermittlungsstichtag:	26. August 2025
besichtigt durch:	Herr Ronny Kazyska am: 26.08.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 26.08.2025
Vergleichswert	207.000 €
Ertragswert	206.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	**207.000 €**

Frankfurt am Main, den 29.09.2025

-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 · Immobiliengutachter 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
10. Fragen des Gerichts

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 Bad Homburg v.d.Höhe in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 61 K 16/25 mit Datum 15.08.2025
- Grundbuchauszug Blatt 8484 vom 19.03.2025 des Grundbuchs von Anspach / Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe (Wohnungsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Hochtaunuskreis vom 03.06.2025

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

- Baugenehmigung Nummer 612-701-BA-197-18-14 über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbefläche und Tiefgarage vom 08.02.2019
- Baugenehmigung Nummer 612-701-NA-526-20-14 zum Nachtrag der Baugenehmigung vom 08.02.2019, AZ: BA-197-18 über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbefläche und Tiefgarage zum Konzept zur Vermeidung von Baulärm vom 15.10.2020
- Berechnung der Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshauskomplexes vom 08.06.2018
- Grundrisse Keller- bis Dachgeschoss jeweils vom 20.03.2020
- Grundriss Tiefgarage vom 14.05.2018
- Baubeschreibung ohne Datum
- Teilungserklärung (UR-Nr. 432/2019-AL) vom 10.09.2019
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Hochtaunuskreises vom 21.09.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.09.2025

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung	**Stichtag: 26.08.2025**
Baujahr ca.	2025
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	70
Grundstücksgröße ca.	4.024 m²
Wohnfläche ca.	71,81 m²
Vergleichswertermittlung	
angepasster Mittelwert	366.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-159.300 €
Vergleichswert des Grundstücks	207.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.883 €/m²
Ertragswert	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	11.202 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.658 € 14,80 %
Reinertrag p.a.	9.544 €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	365.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-159.300 €
Ertragswert	206.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.869 €/m²
Verkehrswert	**207.000 €**
Kennzahlen	
Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,00
Verkehrswert/Wohnfläche	2.883 €/m²
Bodenwertanteil	13,50 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 22.07.2025 mit dem Aktenzeichen 61 K 16/25 für das Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 26.08.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 26.08.2025 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Vertreters der Eigentümerin nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 26.08.2025 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 26.08.2025 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 26.08.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugängig. Der Vertreter der Eigentümerin hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser
Ronny Kazyska M.Sc.
Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8
E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 19.03.2025 (letzte Änderung vom 17.03.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Bad Homburg v.d.Höhe
Grundbuch von: Anspach
Blatt: 8484

Wohnungsgrundbuch

71 / 4.676 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Anspach	4	76/5	Erholungsfläche Gebäude- und Freifläche, Auf der Anspach, Raiffeisenstraße 14	4.024 m²
Grundstücksgröße gesamt					4.024 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. W21 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen nebst Balkon.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Hier: Keine

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 8462 bis 8517).
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Ausnahmen von der Zustimmungspflicht:

Veräußerung
- an den Ehegatten.
- an Verwandte gerader Linie.
- an Abkömmlinge.
- an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- durch den Insolvenzverwalter.
- im Wege der Zwangsvollstreckung.
- durch den teilenden Eigentümer -Erstveräußerung-.
- durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 10.09.2019 (UR-Nr. 432/2019 Notar Alexander Liebold, Offenbach am Main) Bezug genommen.
Übertragen aus Blatt 6741; eingetragen am 14.11.2019.

Abteilung I (Eigentümer)
Laufende Nummer 1:
[redacted]

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)
In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

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 Hochtaunuskreis vom 03.06.2025 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 15.09.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag 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.

Nach den Bebauungsplanunterlagen besteht der Baugrund aus Grauwacken und Tonschiefern mit darauf entwickelten Pseudogley-Parabraunerden. Das Retentionsvermögen ist als mittel einzustufen.

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

Nach den Bebauungsplanunterlagen sind der Stadt Neu-Anspach keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan
Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 15.09.2025 als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Raiffeisenstraße / Pestalozziweg" der Stadt Neu-Anspach, der am 10.08.2016 rechtsverbindlich wurde.

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: II - V
- Flachdach bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10°

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 612-701-BA-197-18-14 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreises liegt vom 08.02.2019 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 erteilt. Sie gestattet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbefläche und Tiefgarage.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 612-701-NA-526-20-14 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreises liegt vom 15.10.2020 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 erteilt. Es handelt sich um einen Nachtrag zur Baugenehmigung vom 08.02.2019, AZ: BA-197-18 über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbefläche und Tiefgarage zum Konzept zur Vermeidung von Baulärm. Überarbeitete schalltechnische Untersuchung und Änderung der Bezugshöhe.

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

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem nicht fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauskomplex 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 15.09.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Neu-Anspach mit ca. 14.342 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt ca. 20 km nordwestlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 55 km südwestlich von Gießen im Hochtaunuskreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Neu-Anspach grenzt im Nordwesten und Norden an die Stadt Usingen, im Osten an die Gemeinde Wehrheim, im Süden an die Stadt Bad Homburg vor der Höhe sowie im Westen an die Gemeinde Schmitten im Taunus.

Die Stadt gliedert sich in die vier Stadtteile Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld.

Der Hochtaunuskreis hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 136,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2025 41.607 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Hochtaunuskreis mit 4,9 % im August 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Die Wirtschaftsstruktur von Neu-Anspach ist überwiegend dienstleistungsorientiert. Laut der Wirtschaftsstrukturanalyse des Regionalverbands FrankfurtRheinMain weist die Stadt unter den Vergleichskommunen den höchsten Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor auf. Die Zahl der Beschäftigten ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Neu-Anspach übernimmt in der Region vorrangig die Rolle eines Wohnstandortes. Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in der Stadt pendelt ein hoher Anteil in die umliegenden Zentren, insbesondere in Richtung Frankfurt am Main, Bad Homburg vor der Höhe und Gießen. Die Zahl der Auspendler übersteigt die Zahl der Einpendler deutlich. Neu-Anspach verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme

Die wirtschaftliche Bedeutung des Standortes wird durch die hohe Kaufkraft der Region gestützt. Der Hochtaunuskreis zählt zu den kaufkräftigsten Landkreisen Deutschlands. Dies stärkt insbesondere den lokalen Einzelhandel und den Dienstleistungsbereich. Freizeit und Tourismus tragen zur lokalen Wertschöpfung bei. Mit dem Freilichtmuseum Hessenpark befindet sich ein überregional bedeutsames Ausflugsziel im Stadtgebiet von Neu-Anspach. Der Besucherstrom sorgt für Impulse im Gastgewerbe und bei ergänzenden Dienstleistungen. Die Stadt profitiert zusätzlich von der Nähe zum Freizeitpark Lochmühle in der Nachbargemeinde Wehrheim. Zu den bekannteren Unternehmen in Neu-Anspach zählen die Zwiebackfabrik Sommer im Bereich der Backwarenindustrie, die Adam Hall GmbH als Hersteller von Veranstaltungstechnik sowie die F. W. Praum GmbH & Co. KG im Bereich der Nahrungsmittelproduktion.

Neu-Anspach ist über die Bundesstraße B 456 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 456 führt von Bad Homburg vor der Höhe durch den Taunus über Neu-Anspach und Usingen bis nach Weilburg. Sie geht dort in die B 49 über. Im Süden schließt die B 456 bei Bad Homburg vor der Höhe an die Autobahn A 661 an. Diese Verbindung erschließt das Autobahnnetz und führt weiter zur A 5. Dadurch besteht ein direkter Anschluss an das Rhein-Main-Gebiet und an Mittelhessen. Neu-Anspach ist zusätzlich über die Landesstraßen L 3041 und L 3270 erreichbar. Die L 3041 verbindet Neu-Anspach mit Wehrheim. Die L 3270 führt von Neu-Anspach nach Usingen. Beide Straßen sichern die regionale Erreichbarkeit und ergänzen die B 456.

Neu-Anspach ist durch die Taunusbahn (RB 15) in das deutsche Eisenbahnnetz eingebunden. Die Strecke führt von Brandoberndorf über Usingen und Neu-Anspach bis nach Friedrichsdorf. Dort besteht ein direkter Übergang zur S-Bahn-Linie S 5 mit Verbindung nach Bad Homburg vor der Höhe und Frankfurt am Main. Innerhalb des Stadtgebiets liegen die Haltepunkte Hausen und Neu-Anspach.

Der regionale Busverkehr ergänzt die Schienenanbindung. Es bestehen direkte Busverbindungen nach Bad Homburg vor der Höhe, Usingen, Wehrheim und Schmitten. Darüber hinaus wird die Stadt durch innerörtliche Linien erschlossen, die auch die Stadtteile Westerfeld und Rod am Berg anbinden.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Neu-Anspach im Zeitraum von 2023 bis 2035 +0,5 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Hochtaunuskreis -0,5 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	20 km	0:20 h
Offenbach am Main	40 km	0:35 h
Darmstadt	60 km	0:45 h
Wiesbaden	60 km	0:45 h
Mainz	65 km	0:50 h
Mannheim	110 km	1:10 h
Würzburg	150 km	1:30 h
München	425 km	4:30 h
Berlin	540 km	5:55 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 Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Neu-Anspach im Stadtteil Anspach in der Raiffeisenstraße. Die Raiffeisenstraße ist eine innerörtliche Sammelstraße, die den Stadtteil Anspach durchzieht und eine Verbindung zu weiteren Wohn- bzw. Nebenstraßen herstellt. Sie dient vor allem der Erschließung des Wohnumfeldes und weist ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen auf. Das Bewertungsgrundstück liegt in einem gemischt genutzten Bereich, der durch Wohnbebauung, öffentliche Einrichtungen und kleinteiliges Gewerbe charakterisiert ist. Durch die Lage innerhalb des Stadtgebiets ist die Erreichbarkeit gut. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht über die durch den Nordosten der Stadt verlaufende Bundesstraße 456. Die Raiffeisenstraße geht im Westen auf die Erfurter Straße über. Sie verfügt u.a. mit dem Ulmenweg, Kurt-Schumacher-Straße, Pestalozziweg und dem Häuser Weg über mehrere Seitenstraßen. Durch die Rod am Berger Straße besteht im Nordwesten Anschluss zum Stadtteil Rod am Berg. Die Anbindung zur westlichen bis südwestlichen Gemeinde Schmitten ist jeweils über die Weilstraße (L 3041) und dem Brombacher Weg (K 723 bzw. K 743) gegeben. Die K 723 führt im Nordosten nach Usingen. Der Anschluss nach Wehrheim besteht im Osten über die K 728 bzw. im Südosten über die L 3041. Die Kreisstadt des Hochtaunuskreises Bad Homburg vor der Höhe ist südöstlich über die B 456 erreichbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird im Wesentlichen von Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Einzelne gewerbliche Nutzungen entlang der Raiffeisenstraße unterstreichen den Charakter einer gemischten Nutzung, ohne die Wohnnutzung zu dominieren. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Wohngebäudes aus 6 einzelnen Häusern mit drei bis fünf Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie einer Tiefgarage. Das Bewertungsobjekt liegt zentral innerhalb des Stadtteils Anspach gegenüber der früheren Seniorenwohnanlage Hochtaunusstift. Die Stadtverwaltung Neu-Anspach ist südöstlich im Stadtzentrum in ca. 0,5 km Entfernung vorzufinden. Neu-Anspach verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Nahkauf, DM, Rossmann). Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind ein Penny- und Nahkauf-Markt jeweils in der Bahnhofstraße in ca. 1 km Entfernung zum Bewertungsobjekt. In Neu-Anspach befinden sich insgesamt zwei Grund- und eine weiterführende Schule. Ärzte und Apotheken sind in Neu-Anspach vorhanden. In Neu-Anspach existiert kein direkter Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 5 'Friedberg' ist ca. 13 km in östlich gelegen. Der Bahnhof Neu-Anspach mit S-Bahn-Anschluss liegt nordöstlich ca. 1,5 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Hochtaunusstift' befindet sich in ca. 100 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,5 km	3 Min.
Stadtverwaltung	0,5 km	2 Min.
Ziel	**Entfernung**	**Fahrzeit**
Landesstraße L 3270	0,3 km	1 Min.
Landesstraße L 3041	0,7 km	2 Min.
Bundesstraße B 456	4,5 km	5 Min.
Autobahn A 5	13,0 km	13 Min.
Autobahn A 661	15,0 km	14 Min.
Flughafen Frankfurt	40,0 km	30 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. Fahrtzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Durchfahrtsverkehr von der Raiffeisenstraße moderat wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Neu-Anspach 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 in Hanglage uneben und unregelmäßig geschnitten. Es ist mit einem U-förmigen Wohn- und Geschäftshauskomplex bebaut, die sechs Häuser in geschlossener Bauweise umfassen. Die Baukörper verfügen über drei bis fünf Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss, ein Dachgeschoss und eine Tiefgarage. Der Zugang zu dem Mehrfamilienhaus Raiffeisenstraße 14 Haus B1, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, erfolgt östlich über den Pestalozziweg. Das Gebäude ist östlich auf dem Grundstück angeordnet. Der Hauseingang zum Haus B1 liegt an der Ostseite. Die Tiefgarageneinfahrt ist an der Südwestseite zur Raiffeisenstraße ausgerichtet. Ergänzend sind oberirdische PKW-Stellplätze angeordnet, die südlich entlang der Raiffeisenstraße liegen. Die Umgebung ist an der Nord-, West- und Ostseite von Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Im Süden verläuft in Südost-Nordwest-Richtung die Raiffeisenstraße.

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die direkte Anbindung an die Raiffeisenstraße. Dadurch ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet. Die fußläufige Erschließung ist über Gehwege entlang der angrenzenden Straßen gesichert.

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 Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergemeinschaft umfasst einen U-förmigen Wohn- und Geschäftshauskomplex, der aus sechs einzelnen Häusern in geschlossener Bauweise besteht (A1, A2, B1, B2, C1, C2). Zur Wohnungseigentümergemeinschaft gehört ein Kellergeschoss mit Abstellräumen und ein weiteres Untergeschoss mit einer Tiefgarage. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind als Sondereigentum gebildet. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zudem oberirdische Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte bestehen. Die baulichen Anlagen befinden sich auf dem Flurstück 75/6. Die Fertigstellung der baulichen Anlagen sowie den Außenanlagen ist am Wertermittlungsstichtag noch nicht vollständig ausgeführt. Die Baugenehmigungen wurden in den Jahren 2019 und 2020 erteilt.

Die Eigentümergemeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit 6 einzelnen Häusern, 45 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 2 Gewerbeeinheiten (Teileigentum), 45 Kellerräume (Sondereigentum), 79 Mehrfachparkerstellplätze (Sondereigentum), 2 Tiefgaragenstellplätze (Sondereigentum) und 11 oberirdische PKW-Stellplätze (Sondernutzungsrecht) zusammen.

Die sechs Häuser des Wohn- und Geschäftshauskomplexes der Eigentümergemeinschaft weisen eine unterschiedliche Geschosszahl auf. Die Häuser A1 und A2 verfügen über fünf Vollgeschosse, die Häuser B1 und B2 über vier Vollgeschosse und die Häuser C1 und C2 über drei Vollgeschosse. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer W21 befindet sich im Haus B1. Das Gebäude ist mit einem Flachdach ausgeführt und umfasst 4 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug. In den Wohngeschossen vom Erd- bis 3. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Im Staffelgeschoss erstreckt sich eine einzelne Wohneinheit. Die Anzahl der Wohneinheiten im Haus B1 beläuft sich insgesamt auf 9. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nummer W21 befindet sich laut Teilungserklärung im Erdgeschoss. Die Tiefgarage mit 81 Einstellplätzen liegt im Untergeschoss. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße aus über eine Einfahrt an der Südwestseite des Bewertungsgrundstücks. Die oberirdischen PKW-Stellplätze befinden sich südlich unmittelbar an der Raiffeisenstraße.

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit tragenden Konstruktionen aus Stahlbeton und Mauerwerk errichtet. Die Flachdachkonstruktion ist mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung ausgeführt. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Rollläden eingebaut.

Die Häuser verfügen jeweils über einen Personenaufzug. Die Tiefgarage ist mit einem Mehrfachparksystem (Doppelparker) ausgestattet. Die geplanten Außenanlagen wie Begrünung, Pflasterflächen und Müllsammelplätze waren zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vollständig fertiggestellt.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer W21) ist zur westlichen bzw. östlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug. Die Räumlichkeiten verfügen über ein Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Bad, Abstellraum und Terrasse. Eine Bewertung des Zustands der Wohnräume der Wohneinheit Nr. W21 war ohne Innenbesichtigung nicht durchführbar. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses inklusive Nutzflächen im Keller sowie der Tiefgarage konnten ebenfalls nicht persönlich in Augenschein genommen werden. Der Wohneinheit ist laut der vorliegenden Teilungserklärung ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 71,81 m².

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermittelte der gesamte Wohn- und Geschäftshauskomplex den Eindruck, dass die Bauarbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Im Erdgeschoss war durch Einsichtnahme von außen erkennbar, dass der Innenausbau vollständig fehlte. Es ist daher naheliegend, dass sich auch die bewertungsgegenständliche Wohneinheit im unfertigen Zustand befindet.

Raumaufteilungen und Größenverhältnisse konnten im Rahmen des Ortstermins nicht in Augenschein genommen werden. Die Angaben basieren ausschließlich auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen, die der Teilungserklärung, Baubeschreibung und den Grundrissen aus der Baugenehmigung entnommen wurden.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Da der Wohn- und Geschäftshauskomplex zum Bewertungsstichtag noch nicht fertiggestellt war, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Angaben zu einer Heizungsanlage ermittelt werden.

Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung ist für das Objekt eine zentrale Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk in Kombination mit einem Gas-Brennwertgerät vorgesehen. Der Aufstellort der Anlage befindet sich im Kellergeschoss von Haus A2. Von dort aus sollen die einzelnen Verteilungen über Steigleitungen in die Häuser geführt und in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung verteilt werden. In Bädern und Duschbädern sind zusätzlich elektrisch betriebene Handtuchheizkörper geplant.

Aufgrund des Fertigstellungsgrades und fehlender Nachweise konnte eine Prüfung der tatsächlichen Umsetzung sowie der energetischen Qualität nicht erfolgen. Eine abschließende Bewertung der Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) war daher nicht möglich.

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.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Wohn- und Geschäftshauskomplex augenscheinlich noch nicht fertiggestellt. Der Rohbau der Gebäude einschließlich Fenster und Dacheindeckung wirkte weitestgehend hergestellt. Die Fassadenflächen waren teilweise verputzt, die Fenster eingebaut und die Balkone angelegt. Das äußere Erscheinungsbild vermittelte den Eindruck, dass die Bauarbeiten im Rohbau annähernd abgeschlossen sind und die Gebäude sich in der Ausbauphase befinden. Im Erdgeschoss war durch die Einsichtnahme in die beiden Gewerbeeinheiten von außen erkennbar, dass der Innenausbau vollständig fehlte. Die Bodenbeläge, Wandoberflächen, Innentüren, Sanitärobjekte sowie die Heizungs- und Elektroinstallation waren nicht eingebaut. Eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohnung konnte nicht erfolgen. Es ist jedoch naheliegend, dass sich auch die Wohneinheiten in einem vergleichbaren unfertigen Ausbauzustand befinden.

Die haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro) sowie die Gemeinschaftsflächen einschließlich Treppenhäuser, Aufzüge, Keller- und Tiefgaragenbereiche waren nach dem äußeren Eindruck nicht fertiggestellt. Die Außenanlagen mit Zuwegungen, Pflasterungen, Begrünung und Müllsammelplätzen waren zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht hergestellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich dem gewonnenen Eindruck beim Ortstermin nach noch in der Ausbauphase. Ein abschließender Instandhaltungszustand kann deshalb nicht beurteilt werden. Die Kosten für die verbleibenden Ausbau- und Fertigstellungsarbeiten sind als negativer Sonderwert anzusetzen und anteilig im Verkehrswert wertmindernd zu berücksichtigen.

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 Raiffeisenstraße 14, Neu-Anspach

Für das Bewertungsobjekt ist durch die Teilungserklärung eine Wohnungseigentümergemeinschaft gebildet. Da das Bauvorhaben zum Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellt ist und nach dem äußeren Eindruck auch nicht alle Einheiten veräußert wurden, ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft in organisatorischer Hinsicht bislang nicht handlungsfähig ist. Angaben zu einer Verwalterbestellung, einem Wirtschaftsplan, Hausgeldzahlungen oder zur Bildung einer Erhaltungsrücklage liegen nicht vor.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. W21) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauskomplex aus insgesamt sechs Häusern mit 45 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb des Hauses B1 mit 9 Wohneinheiten. Der Wohn- und Geschäftshauskomplex ist am Wertermittlungsstichtag noch nicht fertiggestellt. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss im Haus B1 und ist zur West- bzw. Ostseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 71,81 m² über ein Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Bad, Abstellraum und Terrasse. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts an der Raiffeisenstraße wird innerhalb der Stadt Neu-Anspach als überdurchschnittlich angesehen. Der Auswertung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Neu-Anspach auf 409 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Hochtaunuskreises wird der Standort als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Hochtaunuskreis für Wohnbebauungen im Mittel von 116 bis 1.282 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 71,81 m² mit 2.883 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss im Hochtaunuskreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Neubau-Eigentumswohnungen in Neu-Anspach bei einer mittleren Wohnfläche von 84 m² einen Durchschnittspreis von 4.807 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Fundamente und Bodenplatte in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) mit Fundamenterder und Ringleitung, Ausführung gemäß statischen Erfordernissen
Konstruktion:	tragende Konstruktionen in Stahlbeton und Mauerwerk (Kalksandstein)
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Putzoberfläche, Körnung 3 mm
Geschosse:	3 bis 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffel- und Untergeschoss sowie Tiefgarage
Dach/-Eindeckung:	Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit Wärmedämmung und extensiver Begrünung
Treppen/Aufzüge:	Stahlbeton mit Natursteinbelag / Aufzüge vorhanden
Böden:	Fliesen- und Parkettböden
Wände:	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 24 bis 40 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 25 bis 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 10 bis 38 cm tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein; nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit beidseitiger Beplankung; Nassräume raumhoch gefliest
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztüren Hauseingangstür: Aluminiumtüranlage mit Glaselementen
Bäder/WC:	1 Bad mit Toilette
Küche:	keine Einbauküche vorhanden
Heizung/Lüftung:	zentrale Heizungsanlage im Kellergeschoss Haus A2; Blockheizkraftwerk (BHKW) in Kombination mit Gas-Brennwertgerät; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten; zusätzlich Handtuchheizkörper in Bädern; dezentrale Abluftanlage im Bad; 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:	Pflasterflächen, Zuwegungen, Begrünung; Müllsammelplätze; Feuerwehrzufahrten
Garagen:	Tiefgarage mit 79 Multiparker-Stellplätzen (Doppelparker) + 2 Einzelstellplätzen; Zufahrt über Rampe von Raiffeisenstraße; zusätzlich 11 oberirdische Stellplätze mit Sondernutzungsrechten
bes. Bauteile:	Hauseingangsüberdachung; Balkone
bes. Einrichtungen:	Mehrfachparksystem mit Doppelparker in der Tiefgarage; Personenaufzüge

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Bewertungsunterlagen sind keine Hinweise über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Aufgrund des erkennbar unfertigen Bauzustands, des fehlenden Innenausbaus sowie des Stillstands der Projektentwicklung ist eine Vermietung der bewertungsgegenständlichen Wohnung unwahrscheinlich. Eine Nutzung durch den Eigentümer oder Dritte konnte nicht festgestellt werden. Für die Wertermittlung wird deshalb von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Zur Einordnung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die aktuellen und prognostizierten Schlüsselindikatoren dargestellt.

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE) P: Prognose

Im zweiten Quartal 2025 hat die deutsche Wirtschaft einen Rückschlag erlitten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 0,1 %. In den beiden Quartalen zuvor war die Wirtschaftsleistung noch merklich angestiegen.

Mit der Veröffentlichung der Schnellmeldung für das zweite Quartal 2025 hat das Statistische Bundesamt zugleich frühere Daten revidiert. Danach fiel die Erholung in den Jahren 2021 und 2022 nach der Corona-Pandemie stärker aus als bislang angenommen. Dagegen zeigte sich die Schwächephase in den Jahren 2023 und 2024 infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine nun ausgeprägter. In dieser Zeit befand sich die deutsche Wirtschaft in einer Rezession, die durch einen deutlichen und länger anhaltenden Rückgang der Wirtschaftsleistung gekennzeichnet war. Erst zur Mitte des Jahres 2024 kam es zu einer leichten Erholung.

Im ersten Quartal 2025 wurde die Konjunktur noch durch Vorzieheffekte im Zusammenhang mit höheren US-Zöllen gestützt. Nach der Erhöhung der Zölle im April kam es jedoch im zweiten Quartal zu einem Rückgang der Industrieproduktion und der Exporte. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit blieb hoch, insbesondere wegen des Handelskonflikts mit den USA. Unklar war sowohl die künftige Höhe der Zölle als auch mögliche Gegenmaßnahmen der EU. Diese Unsicherheit belastete die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Im Baugewerbe war die Auftragslage weiterhin schwach und bot keine Impulse für eine höhere Produktion. Der private Konsum profitierte von deutlich steigenden Löhnen. Der Arbeitsmarkt blieb jedoch angespannt. Die Konsumdynamik war dadurch insgesamt begrenzt.

Im zweiten Quartal 2025 gingen Industrieproduktion und Exporte spürbar zurück. Die Ursache waren vor allem zollbedingte Rückpralleffekte nach den Vorzieheffekten des ersten Quartals. Nahezu alle Branchen waren betroffen. Einzig die Kraftfahrzeugproduktion und der sonstige Fahrzeugbau legten zu. Im Maschinenbau und in der Pharmaindustrie zeigten sich wegen einer hohen Abhängigkeit vom US-Markt besonders deutliche Einbußen. Die Warenexporte in die USA gingen nach kräftigen Zuwächsen im Vorquartal merklich zurück. Die Ausfuhren in den Euroraum nahmen dagegen zu, sodass die preisbereinigten Exporte insgesamt stagnierten.

Die gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen nahmen im zweiten Quartal ab. Eine schwache Nachfrage, eine geringe Kapazitätsauslastung und verschärfte Kreditbedingungen dämpften die Investitionsbereitschaft. Die wirtschaftspolitische Unsicherheit im Zusammenhang mit dem US-Handelskonflikt wirkte zusätzlich belastend.

Die Bauinvestitionen gingen ebenfalls zurück. Nach einem kurzen Anstieg im Vorquartal erreichte die Bauproduktion den niedrigsten Stand seit zehn Jahren. Vor allem der Hochbau und das Ausbaugewerbe schwächten sich ab. Der Tiefbau legte dagegen leicht zu. Steigende Finanzierungskosten und strengere Kreditvergaben belasteten insbesondere den Wohnungsbau.

Der private Konsum entwickelte sich etwas günstiger. Einzelhandelsumsätze und Kfz-Zulassungen nahmen zu. Das Gastgewerbe schwächelte. Impulse kamen von steigenden Löhnen, allerdings blieb der Arbeitsmarkt verhalten. Der Konsum nahm insgesamt nur leicht zu.

Die Importe stiegen im zweiten Quartal deutlich an. Gründe waren ein Lageraufbau und zusätzliche Einfuhren aus den USA im Vorgriff auf mögliche Gegenzölle. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Einfuhren aus dem Euroraum, mittel- und osteuropäischen Ländern sowie China.

Der Arbeitsmarkt zeigte im zweiten Quartal 2025 nur wenig Bewegung. Das Beschäftigungsniveau blieb nahezu unverändert. Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an. Im Durchschnitt waren rund 46 Millionen Personen erwerbstätig. Eine geringfügig niedrigere Anzahl als im Winterhalbjahr. Kurzarbeit wurde etwas weniger genutzt. Sie blieb vor allem im Verarbeitenden Gewerbe überdurchschnittlich verbreitet.

Sektorale Verschiebungen setzten sich fort. In der Industrie, insbesondere im energieintensiven Vorleistungsgüterbereich sowie in der Metall- und Elektroindustrie, kam es zu weiterem Personalabbau. Leiharbeit verlor dabei an Bedeutung. Stabil blieb die Beschäftigung im Baugewerbe. Im Dienstleistungssektor vor allem Gesundheit und Soziales wurden weiter Beschäftigungen aufgebaut.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen stieg im Quartalsdurchschnitt auf 2,95 Millionen Personen. Die Quote erhöhte sich leicht auf 6,3 %. Die Frühindikatoren zeigen weiterhin ein gemischtes Bild. Während die Einstellungspläne der gewerblichen Wirtschaft schwach bleiben, stabilisieren sich die Beschäftigungsaussichten im öffentlichen und sozialen Bereich leicht. Insgesamt ist für die kommenden Monate von einer verhaltenen Entwicklung am Arbeitsmarkt auszugehen.

Die Tariflöhne stiegen im zweiten Quartal 2025 spürbar an. Einschließlich Nebenvereinbarungen erhöhten sie sich gegenüber dem Vorjahr um 5,7 %. Im Winter betrug der Zuwachs noch 0,9 %. Der Anstieg beruhte vor allem auf höheren Lohnsteigerungen im Einzelhandel, Großhandel und im öffentlichen Dienst. Bereinigt um Sonderzahlungen wuchsen die Grundvergütungen in ähnlicher Größenordnung wie im Vorquartal. Neue Tarifabschlüsse fallen inzwischen deutlich moderater aus als während der Hochinflationsphase.

Die Inflationsrate ging im Frühjahr 2025 spürbar zurück. Im zweiten Quartal stiegen die Verbraucherpreise nach 0,7 % im Vorquartal saisonbereinigt um 0,4 %. Maßgeblich waren sinkende Energiepreise infolge niedrigerer Ölpreise und der Aufwertung des Euro. Dienstleistungen, Mieten sowie Nahrungsmittel, insbesondere Fleisch und Kaffee verteuerten sich dagegen. Industriegüter ohne Energie legten nur leicht zu.

Die Inflationsrate sank auch im Vorjahresvergleich von 2,6 % auf 2,1 %. Die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel verringerte sich von 3,2 % auf 2,8 %. Im Juli zogen die Verbraucherpreise wieder leicht an, getragen von höheren Preisen für Industriegüter und Nahrungsmittel. Dienstleistungspreise blieben weitgehend stabil.

Für die kommenden Monate wird vorübergehend mit etwas höheren Teuerungsraten gerechnet. Die Gründe sind Basiseffekte bei Energie und Nahrungsmitteln. Zum Jahresende dürfte die Inflationsrate laut der Deutschen Bundesbank leicht über 2 % liegen. Die Prognose bleibt allerdings aufgrund geopolitischer Risiken mit hoher Unsicherheit behaftet.

Im dritten Quartal 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft weitgehend stagnieren. Die Grundsatzeinigung im Handelskonflikt zwischen den USA und der EU hat etwas Planungssicherheit geschaffen, dennoch bestehen weiterhin Unsicherheiten über die künftige Zollpolitik. Rückpralleffekte aus den Vorzieheffekten des ersten Quartals belasten Industrieproduktion und Exporte zusätzlich. Die Investitionstätigkeit der Unternehmen bleibt schwach. Die Auftragslage und Kapazitätsauslastung sind niedrig. Vom Bausektor sind ebenfalls vorerst keine spürbaren Impulse zu erwarten.

Die Industrie startet nach dem schwachen Juni auf niedrigem Niveau in das dritte Quartal. Die Kapazitätsauslastung bleibt deutlich unter dem Durchschnitt. Auslandsaufträge und Investitionsgüter legten zu. Inländische Aufträge gingen zurück.

Der private Konsum dürfte schwach bleiben. Die Konsumstimmung verschlechterte sich, die Anschaffungsneigung sank und die Sparneigung nahm zu. Positive Impulse kamen lediglich von Kraftfahrzeugkäufen. Die Stimmungsindikatoren deuten insgesamt für das dritte Quartal auf eine verhaltene wirtschaftliche Entwicklung ohne spürbare Wachstumsimpulse hin.

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

Im Juni 2025 wurden in Deutschland 19.000 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes entspricht dies einem Zuwachs von 7,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Im gesamten ersten Halbjahr 2025 wurden rund 110.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht 2,9 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Damit setzte sich nach dem Tiefstand des Vorjahres eine leichte Erholung ein. Im Neubau zeigte sich ein differenziertes Bild. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser stieg im ersten Halbjahr deutlich um 14,1 % auf 21.300 Wohnungen. Bei den Zweifamilienhäusern ging die Zahl der Genehmigungen um 8,3 % auf 6.000 zurück. In Mehrfamilienhäusern, die den größten Anteil ausmachen, blieb die Zahl der Genehmigungen mit 57.300 nahezu unverändert (+0,1 %).

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Neu-Anspach profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Neu-Anspach gehört zum nordwestlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main. Die Stadt verzeichnete in den vergangenen Jahren eine Minderung der Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge nicht fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren positiv.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilienscout			
Neu-Anspach	Q3 2025	10,86 €/m²	Ø-Miete
Hochtaunuskreis	Q3 2025	12,00 €/m²	Ø-Miete
Neu-Anspach	Q3 2025	11,33 €/m²	Ø-Miete EFH
Hochtaunuskreis	Q3 2025	14,21 €/m²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Neu-Anspach	2025	8,24 - 14,68 €/m²	Bestand Ø 10,86 €/m²
Neu-Anspach	2025	11,75 - 16,78 €/m²	Neubau Ø 14,01 €/m²
Engel & Völkers			
Neu-Anspach	Q3 2025	12,02 €/m²	Ø-Miete
Neu-Anspach	Q3 2025	14,78 €/m²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Neu-Anspach	Q4 2024	10,40 €/m²	Ø-Miete
Neu-Anspach	Q4 2024	10,60 €/m²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Neu-Anspach	2025	9,74 €/m²	Ø-Miete einfache Lage
Neu-Anspach	2025	11,77 €/m²	Ø-Miete mittlere Lage
Neu-Anspach	2025	14,39 €/m²	Ø-Miete gute Lage
Neu-Anspach	2025	12,15 €/m²	bis Bj. 1969
Neu-Anspach	2025	11,46 €/m²	Bj. 1970 - 1999
Neu-Anspach	2025	13,24 €/m²	Bj. 2000 - 2015
Neu-Anspach	2025	14,28 €/m²	nach Bj. 2015
Neu-Anspach	2025	13,26 €/m²	bis 40 m²
Neu-Anspach	2025	12,25 €/m²	41 - 60 m²
Neu-Anspach	2025	11,72 €/m²	61 - 90 m²
Neu-Anspach	2025	12,05 €/m²	über 90 m²
Capital Compass			
Neu-Anspach	2016	8,09 €/m²	Ø-Miete Bestand
Neu-Anspach	2016	9,82 €/m²	Ø-Miete Neubau
Neu-Anspach	2016	8,23 €/m²	Ø-Miete Bestand EFH
Neu-Anspach	2016	11,63 €/m²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06434 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	24,30 €	17,90 €	15,40 €	11,50 €
	gut	21,90 €	16,40 €	14,00 €	10,60 €
	mittel	20,40 €	15,30 €	13,10 €	9,80 €
	einfach	19,90 €	14,60 €	12,40 €	9,30 €

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 Neu-Anspach 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 immobilienscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Neu-Anspach	Datum: 20.09.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 62,00 m² Angebotspreis: 935,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 15,08 €/m²	Etage: EG von 2 Terrasse Baujahr: 2022 Modernisierung: - inkl. 1 Garage u. Einbauküche
Mietwohnung Neu-Anspach	Datum: 20.09.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 94,31 m² Angebotspreis: 1.370,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,53 €/m²	Etage: 2 von 4 Balkon Baujahr: 2023 Modernisierung: - zzgl. 1 TG-Stellplatz 85 €
Mietwohnung Neu-Anspach	Datum: 20.09.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 94,29 m² Angebotspreis: 1.370,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 14,53 €/m²	Etage: 3 von 4 Balkon Baujahr: 2023 Modernisierung: - zzgl. 1 TG-Stellplatz 85 €

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Hochtaunuskreises ohne Bad Homburg vor der Höhe sowie Oberursel zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke in der Stadt Neu-Anspach im Jahr 2024 rd. 18,0 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2023 mit rd. 34,1 Mio. € eine Minderung von rd. 47 %.

Für Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2024 in Neu-Anspach ein Geldumsatz von ca. 9,6 Mio. € erzielt. Im Jahr 2023 betrug der Umsatz ca. 8,4 Mio. €. Auf Jahressicht ergibt sich eine Steigerung des Geldumsatzes um etwa 14 %.

Die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2024 beliefen sich dabei in Neu-Anspach wie folgt:

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 78 m²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 84 m²	von	bis	Ø BRW
Neu-Anspach	2.980 €	k.A.	k.A.	436 €	k.A.	4.807 €	k.A.	k.A.	450 €

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

Gemeindekennziffer: 06434 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	6.725,00 €	5.320,00 €	4.915,00 €	4.130,00 €
	gut	6.340,00 €	5.010,00 €	4.635,00 €	3.890,00 €
	mittel	6.125,00 €	4.850,00 €	4.475,00 €	3.755,00 €
	einfach	5.590,00 €	4.415,00 €	4.065,00 €	3.420,00 €

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 immobilienscout24.de führt am 20.09.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Neu-Anspach inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2021	Q3 2025	+/- %
Neu-Anspach	3.277,00 €	3.207,00 €	-2,14%
Hochtaunuskreis	3.933,00 €	3.829,00 €	-2,64%

Folgende Angebots- und Kaufpreise in unterschiedlichen Wohnlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Neu-Anspach recherchiert werden:

Quelle	**Berichtsjahr**	**Preisspanne**	**Bemerkungen**
Engel & Völkers			
Neu-Anspach	Q3 2025	3.359 €/m²	Ø-Angebotspreis
Homeday			
Neu-Anspach	2024	3.300 €/m²	Ø-Angebotspreis
Immoportal			
Neu-Anspach	2025	3.817 €/m²	Ø-Angebotspreis
Neu-Anspach	2025	3.936 €/m²	Ø 1-Zi.-Wohnungen
Neu-Anspach	2025	3.722 €/m²	Ø 2-Zi.-Wohnungen
Neu-Anspach	2025	3.726 €/m²	Ø 3-Zi.-Wohnungen
Neu-Anspach	2025	3.674 €/m²	Ø 4-Zi.-Wohnungen
Neu-Anspach	2025	3.645 €/m²	Ø 5+-Zi.-Wohnungen

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilienscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Neu-Anspach	Datum: 20.09.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 99,13 m² Angebotspreis: 569.000 € Wohnflächenpreis: 5.740 €/m²	Etage: 3 von 3 Dachterrasse Baujahr: 2025 Modernisierung: - Erstbezug zzgl. TG-Stellplatz 15.000 €
Etagenwohnung Neu-Anspach	Datum: 20.09.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 120,96 m² Angebotspreis: 585.000 € Wohnflächenpreis: 4.836 €/m²	Etage: EG von 4 Terrasse Baujahr: 2023 Modernisierung: - Erstbezug zzgl. TG-Stellplatz 20.000 €
Etagenwohnung Neu-Anspach	Datum: 20.09.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 94,24 m² Angebotspreis: 460.000 € Wohnflächenpreis: 4.881 €/m²	Etage: 2 von 4 Balkon Baujahr: 2023 Modernisierung: - Erstbezug zzgl. TG-Stellplatz 20.000 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht August 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 14.07.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien August 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2025: +3,8 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 237 von Destatis, Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2025: +7,9 % zum Vorjahresmonat, Pressemitteilung Nr. 302 vom 18.08.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 20.09.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 20.09.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 20.09.2025; Homeday.de Datenabruf am 20.09.2025; Immoportal.de Datenabruf am 20.09.2025; Engel & Völkers, engelvoelkers.com Datenabruf am 20.09.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn, Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises ohne Bad Homburg v.d. Höhe und Oberursel 2025; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 20.09.2025

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. 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 Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich des Hochtaunuskreises einen Bodenrichtwert in Höhe von 460 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Neu-Anspach
Gemarkung:	Anspach
Zone:	7810124
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	460 €/m²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	700 m²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

4.024,00 m²	x	460 €/m²	=	1.851.040 €
71 / 4.676 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:			=	28.106 €
Rundungsbetrag			(-0,01 %)	-106 €
Bodenwert			rund	**28.000 €**

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 (Gebäudefaktoren), 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 Hochtaunuskreises

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Neu-Anspach	Neu-Anspach
Gemarkung:	Anspach	Anspach
Jahrgang:	2021 bis 2025	26.08.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	Neubau	Neubau
Wohnfläche:	keine Einschränkung	rd. 72 m²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Neubau	Neubau

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 15 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m²
1	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	55,44 m²	4.545 €/m²
2	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	59,49 m²	6.446 €/m²
3	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	71,13 m²	4.458 €/m²
4	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	55,44 m²	4.812 €/m²
5	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	59,59 m²	4.531 €/m²
6	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	59,59 m²	4.699 €/m²
7	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	55,98 m²	4.823 €/m²
8	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	132,59 m²	4.307 €/m²
9	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	132,59 m²	4.284 €/m²
10	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	98,72 m²	4.548 €/m²
11	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	71,13 m²	4.682 €/m²
12	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	68,58 m²	5.512 €/m²
13	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	130,95 m²	5.193 €/m²
14	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	102,28 m²	5.866 €/m²
15	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	unvermietet	2025	anonym	68,00 m²	5.382 €/m²
	Minimum				55,44 m²	4.284 €/m²
	Maximum				132,59 m²	6.446 €/m²
	Spannweite				77,15 m²	2.162 €/m²
	Durchschnitt				81,43 m²	4.939 €/m²
	Median				68,58 m²	4.699 €/m²

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 2. Quartal 2025 wider.

Eigentumswohnungen (Stand 08/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	**Quartal**	**Index**	**yoy in %**	**⌀ 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		
2025	2	191,7	3,4		

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 €/m²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m²
1	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.545 €/m²	08.01.21 1,09	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.954 €/m²
2	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	6.446 €/m²	12.02.21 1,09	460 €/m² 1,00	----- 1,00	7.026 €/m²
3	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.458 €/m²	02.03.21 1,09	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.859 €/m²
4	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.812 €/m²	08.04.21 1,05	460 €/m² 1,00	----- 1,00	5.053 €/m²
5	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.531 €/m²	23.04.21 1,05	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.758 €/m²
6	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.699 €/m²	15.06.21 1,05	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.934 €/m²
7	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.823 €/m²	18.06.21 1,05	460 €/m² 1,00	----- 1,00	5.064 €/m²
8	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.307 €/m²	01.07.21 1,02	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.393 €/m²
9	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.284 €/m²	01.07.21 1,02	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.370 €/m²
10	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.548 €/m²	14.07.21 1,02	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.639 €/m²
11	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	4.682 €/m²	29.07.21 1,02	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.776 €/m²
12	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	5.512 €/m²	10.06.22 0,95	460 €/m² 1,00	----- 1,00	5.236 €/m²
13	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	5.193 €/m²	24.06.22 0,95	460 €/m² 1,00	----- 1,00	4.933 €/m²
14	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	5.866 €/m²	05.05.23 0,99	460 €/m² 1,00	----- 1,00	5.807 €/m²
15	Raiffeisenstraße, Neu-Anspach	5.382 €/m²	09.02.24 1,04	460 €/m² 1,00	----- 1,00	5.597 €/m²
	Minimum	4.284 €/m²				4.370 €/m²
	Maximum	6.446 €/m²				7.026 €/m²
	Spannweite	2.162 €				2.656 €/m²
	Median	4.699 €/m²				4.934 €/m²
	Standardabweichung	621 €				659 €/m²
	Standardabweichung	12,58%				12,94%
	Durchschnitt	4.939 €/m²				5.093 €/m²
	unterer Wert	4.318 €				4.434 €/m²
	oberer Wert	5.560 €				5.752 €/m²

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 5.093 €/m² zwischen 4.370 €/m² bis 7.026 €/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			5.093,00 €/m²
x 71,81 m² Wohnfläche			365.728,33 €
		rd.	366.000,00 €
Marktanpassung	0,0 %		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-159.300,00 €
Vergleichswert des Grundstücks			206.700,00 €
Rundungsbetrag		(0,15 %)	300 €
Vergleichswert des Grundstücks		**rd.**	**207.000,00 €**

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.883 €/m²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	5.097 €/m²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt ist als eine Neubaumaßnahme am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken beim Ortstermin noch nicht fertiggestellt. Dadurch wäre nach Fertigstellung eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich. Für die Bewertung wird deshalb ein marktüblicher Mietansatz gewählt, der sich an vergleichbaren Wohnungen in Lage, Ausstattung und Größe orientiert.

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

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 11.202,00 € 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:

<u>Verwaltungskosten:</u>
Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten werden mit 429,00 €/WE gewählt und sind angemessen.

<u>Instandhaltungskosten:</u>
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 €/m²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.005,34 € bzw. 8,97 % des Jahresrohertrages.

<u>Mietausfallwagnis:</u>
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. 224,04 € in Ansatz gebracht.

<u>Betriebskosten:</u>
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 Wohn- und Geschäftshauskomplex mit insgesamt 45 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Hochtaunuskreises 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 2,00 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 2.869 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen 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.

Baujahr ca.:	2025	Modernisierung ca.:	keine

Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:	70	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein Gebäudealter von:	0	Jahre

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € (siehe Aufstellung in Anlage 1)		**11.202,00 €**

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten						
Wohnen	1 WE	x	429 €/WE	=	429,00 €	
					429,00 €	
Instandhaltungskosten						
Wohnen	14,00 €/m²	x	71,81 m²	=	1.005,34 €	
					1.005,34 €	
Mietausfallwagnis						
Wohnen		2,00 % v. Rohertrag		=	224,04 €	
					224,04 €	
Betriebskosten						
Vollumlage				=	0,00 €	
					0,00 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt:			(14,80 % v. JRoE)			**-1.658,38 €**
Jahresreinertrag des Grundstücks						**9.543,62 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

2,00 %	von	28.000,00 €	=		-560,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					8.983,62 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 70 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
Barwertfaktor: 37,50

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.983,62 €	x	37,50	=		336.885,75 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen		336.885,75 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums		28.000,00 €
		364.885,75 €
Rundungsbetrag	(0,03 %)	114,25 €
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)		**365.000,00 €**
Sonderwerte		**-159.300,00 €**
Rundungsbetrag	(0,15 %)	300,00 €
Ertragswert		**206.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.869 €/m²
Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	5.083 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Baumaßnahme

Vor dem Hintergrund, dass sich der Wohn- und Geschäftshauskomplex zum Wertermittlungsstichtag noch im unfertigen Bauzustand befand, sind für die Ermittlung der verbleibenden Baukosten zunächst die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen zu bestimmen. Diese bilden die Ausgangsbasis, um unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades die ausstehenden Restbaukosten abzuleiten.

Als Grundlage der Berechnung dienen die Normalherstellungskosten (NHK) des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI-NHK 2025). Die Kennwerte basieren auf der Auswertung tatsächlicher Baukosten von abgeschlossenen Hochbauprojekte in Deutschland. Sie stellen durchschnittliche Neuherstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen und Standardstufen dar.

Für die Ermittlung der Neuherstellungskosten wurden die BKI-NHK 2025 auf den Gebäudetyp 5.1 ‚Wohnhäuser mit Mischnutzung' in Standardstufe 4 angewendet. Das Bewertungsobjekt weist nach der Baubeschreibung diese Standardstufe auf, sodass die entsprechenden Kennwerte sachgerecht zugrunde gelegt wurden. Für das Kellergeschoss und die Tiefgarage wurden gesondert reduzierte Kennwerte angesetzt, die den geringeren Ausbau- und Ausstattungsstandard dieser Bereiche berücksichtigen. Die Neuherstellungskosten für die besonderen Bauteile (Personenaufzüge) sowie die besonderen Einrichtungen (Doppelparksysteme in der Tiefgarage) wurden separat ausgewiesen. Sie sind nicht in den BKI-NHK 2025 enthalten.

Zur Anpassung der NHK an den Wertermittlungsstichtag wurde der bundesdeutsche Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2021 = 100) herangezogen. Aus den Indizes des 1. und 2. Quartals 2025 wurde ein Veränderungsfaktor abgeleitet, mit dem die BKI-NHK 2025 auf das Baupreisniveau zum Stichtag indexiert wurden. Zusätzlich erfolgte eine Berücksichtigung des regionalen Baupreisniveaus über den Regionalfaktor. Die BKI-NHK 2025 verstehen sich bereits inklusive der Baunebenkosten.

Baupreisindex Q2 2025		Baupreisindex Q1 2025	Veränderungsfaktor
133,6	:	132,6	1,01

Bauteil	BGF	Herstellungs-kosten	Baupreisindex	inkl. Baunebenkosten	Regional-faktor	HK inkl. NK zum Stichtag
5. OG	308 m²	2.550 €/m²	1,01	22,00%	1,025	813.085,35 €
4. OG	774 m²	2.550 €/m²	1,01	22,00%	1,025	2.043.272,93 €
3. OG	1.133 m²	2.550 €/m²	1,01	22,00%	1,025	2.990.992,54 €
2. OG	1.218 m²	2.550 €/m²	1,01	22,00%	1,025	3.215.382,98 €
1. OG	1.207 m²	2.550 €/m²	1,01	22,00%	1,025	3.186.344,21 €
EG	1.072 m²	2.550 €/m²	1,01	22,00%	1,025	2.829.959,40 €
KG	1.639 m²	800 €/m²	1,01	20,00%	1,025	1.357.419,80 €
TG	1.806 m²	1.380 €/m²	1,01	20,00%	1,025	2.580.132,87 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen						**19.016.590,08 €**
Aufzüge 40 €/m² BGF						**366.280,00 €**
Mehrfachparker pro Stellplatz 7.500 € pauschal						**592.500,00 €**
Außenanlagen 250 €/m² Grundstücksfläche						**1.006.000,00 €**
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inklusive besondere Bauteile und Einrichtungen sowie Außenanlagen						**20.981.370,08 €**
Fertigstellungsgrad pauschal ca. 50 %						**10.490.685,04 €**
71 / 4.676 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:						**159.289,70 €**

Kosten der Baumaßnahme anteilig rd. **-159.300,00 €**

Das Gebäude befindet sich dem äußeren Eindruck nach im fortgeschrittenen Rohbauzustand. Die Fenster sind vorhanden. Das Dach erscheint nach dem gewonnenen Eindruck von der Straße aus vollständig errichtet. Eine abschließende Prüfung war ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Die Fassade ist auf der Straßenseite eingerüstet und teilweise verputzt. Der Innenausbau sowie die technische Gebäudeausstattung fehlen gemäß Außeneinsicht in das Erdgeschoss vollständig. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Fertigstellungsgrad von rund 50 % sachgerecht. Die verbleibenden 50 % der ermittelten Neuherstellungskosten wurden als Restbaukosten wertmindernd berücksichtigt.

Sonderwert gesamt rd. **-159.300,00 €**

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	207.000,00 €
Ertragswert	206.000,00 €
Verkehrswert per 26. August 2025	**207.000,00 €**

Verkehrswert in Worten: **zweihundertsiebentausend Euro**

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	5,41	%
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	18,48	-fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100	
Vergleichswert/Wohnfläche	2.883	€/m²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100	
Ertragswert/Wohnfläche	2.869	€/m²
Verkehrswert/Wohnfläche	2.883	€/m²
Bodenwertanteil	13,5	%

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,06	%
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	2,61	%
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	32,67	-fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100	
Vergleichswert/Wohnfläche	5.097	€/m²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 100	
Ertragswert/Wohnfläche	5.083	€/m²
Verkehrswert/Wohnfläche	5.097	€/m²
Bodenwertanteil	7,7	%

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- Neubauprojekt mit zeitgemäßer Architektur und Grundrissen - moderne Gebäudekonzeption mit Mischnutzung (Wohn- und Geschäfts-einheiten) - Neubau mit höherer Energieeffizienz gegenüber Altbestand - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - zentrumsnahe Mikrolage innerhalb der Stadt Neu-Anspach - gute Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung im Stadtteil Anspach - positive Bevölkerungsprognose - höhere Nachfrage nach Wohnraum in Neu-Anspach durch künftigen Bevölkerungs-anstieg - hohe Kaufkraft im Hochtaunuskreis - unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote	- Fertigstellungsgrad geschätzt ca. 50 % - Innenausbau und Haustechnik fehlen laut Außenbesichtigung vollständig - Fassade nur teilweise fertiggestellt - hoher Restaufwand mindert Marktgängigkeit - keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	**Risiken (Threats)**
- Neu-Anspach eine Region mit stabiler Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - mögliche Wertsteigerung durch Fertigstellung - gesunkene Zinsen fördern potentiell neue Kaufinteressenten - steigende Attraktivität von Neubauwohnungen wegen hoher Mieten - Marktumfeld stabilisiert sich nach Preiskorrekturen - Möglichkeit zur individuellen Ausgestaltung	- unklare Situation der Fertigstellung - Kostenunsicherheit bei Restbauleistungen - Risiko von weiteren Bauzeitverzögerungen - Risiko von Bauschäden durch Stillstand/Witterung - veränderte Nachfrage durch konjunktureller Unsicherheiten - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- **Mieter und/oder Pächter vorhanden?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung baulich nicht fertiggestellt. In der Bewertung wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.
- **Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.
- **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar. Im Erdgeschoss von den Häusern A1 und A2 bzw. im Souterrain von C1 und C2 sind gemäß den vorliegenden Bewertungsunterlagen gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- **Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?**
  Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.
- **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**
  Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.
- **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**
  Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.
- **Liegt ein Energieausweis vor?**
  Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.
- **Sind Altlasten bekannt?**
  Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	2,00 %
Zinssatz Underrent	2,00 %
Tage pro Jahr	365

lfd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonder-kündigungs-recht	frühestes Miet-vertrags-ende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonder-kündigungs recht* in Jahren	Barwert-faktor	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 (€)	bereinigt um das Mietausfallwagnis von 2,0 %					Over-/Underrent (€)
1	Egt.	Wohnen	EG	71,81	L	0,00	0,00	**0,00**	13,00	156,00	**11.202,36**						

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	71,81	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	11.202,36
	Gesamt	**71,81**		**Gesamtsollertrag p.a.**	**0,00**	**Gesamtrohertrag p.a.**	**11.202,36**

Gesamt	**Gesamt**	**Gesamtsollertrag p.a.**	**0,00**	**Gesamtrohertrag p.a.**	**11.202,36**

Barwert der Mehrmieteinnahmen:	
Barwert der Mindermieteinnahmen:	
Barwert aus Leerstand:	
Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differenzerträge:	

Wohnfläche

In der Bauakte befinden sich genehmigte Grundrisse vom 20.03.2020, die mit einem bauaufsichtlichen Prüfvermerk vom 15.10.2020 versehen sind. Diese Pläne enthalten Flächen- sowie Maßangaben und stellen laut Aktenlage den genehmigten Planungsstand dar.

Auf Grundlage des Grundrisses vom 20.03.2020 und unter Berücksichtigung der Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) wurde eine Wohnfläche von ca. 71,81 m² ermittelt. Der Balkon wurde anteilig mit 50 % seiner Grundfläche in Ansatz gebracht. Die Anrechnungsweise entspricht der Praxis des Gutachterausschusses für den Hochtaunuskreis, der bei den vorliegenden Vergleichskaufpreisen die Balkon- und Terrassenflächen ebenfalls zu 50 % berücksichtigt hat.

Eine Plausibilisierung der Wohnfläche durch Innenbesichtigung war beim Ortstermin nicht möglich.

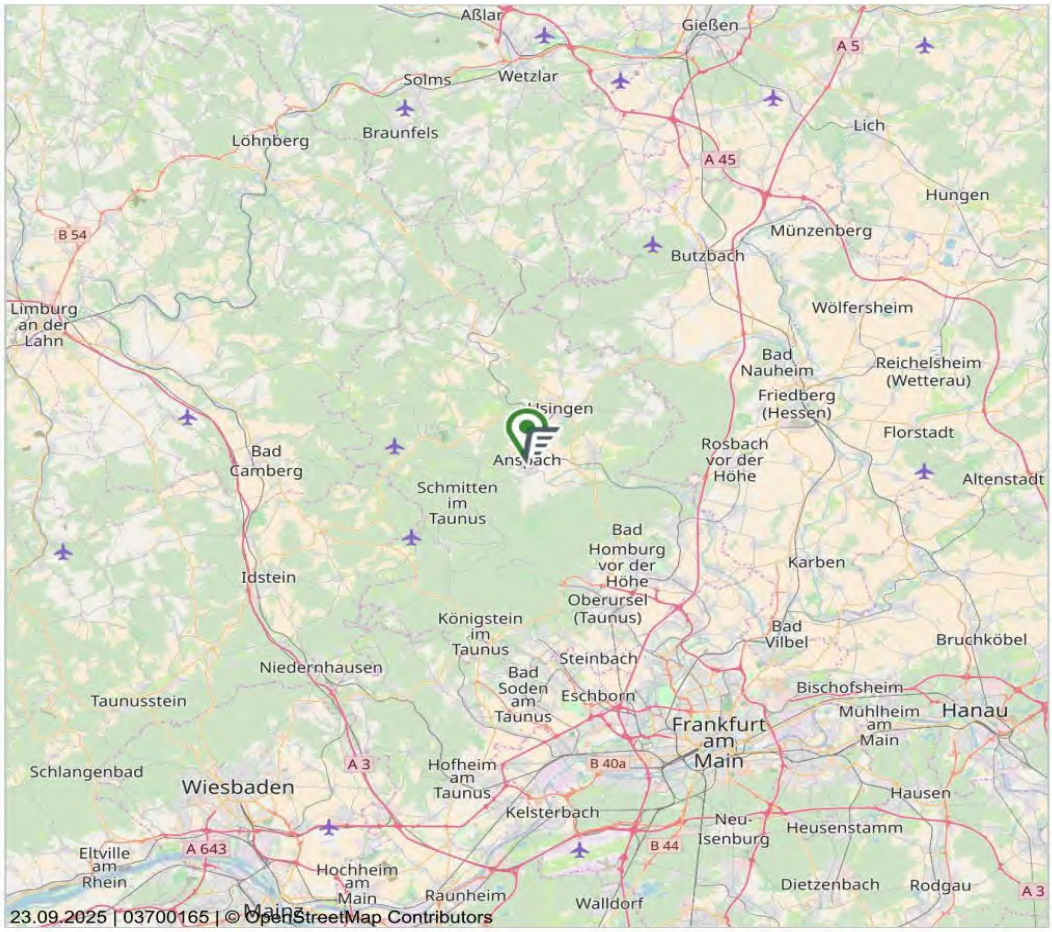
Nutzungsart	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Whg. / SE Nr. W21	Erdgeschoss Haus B1	Wohnzimmer mit offener Küche	32,35 m²
		Schlafzimmer	18,93 m²
		Diele	6,84 m²
		Bad	8,61 m²
		Abstellraum	2,58 m²
		Terrasse (anteilig)	2,50 m²
			71,81 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

61267 Neu-Anspach, Raiffeisenstr. 14

geoport



23.09.2025 | 03700165 | © OpenStreetMap Contributors

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

0 40.000 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

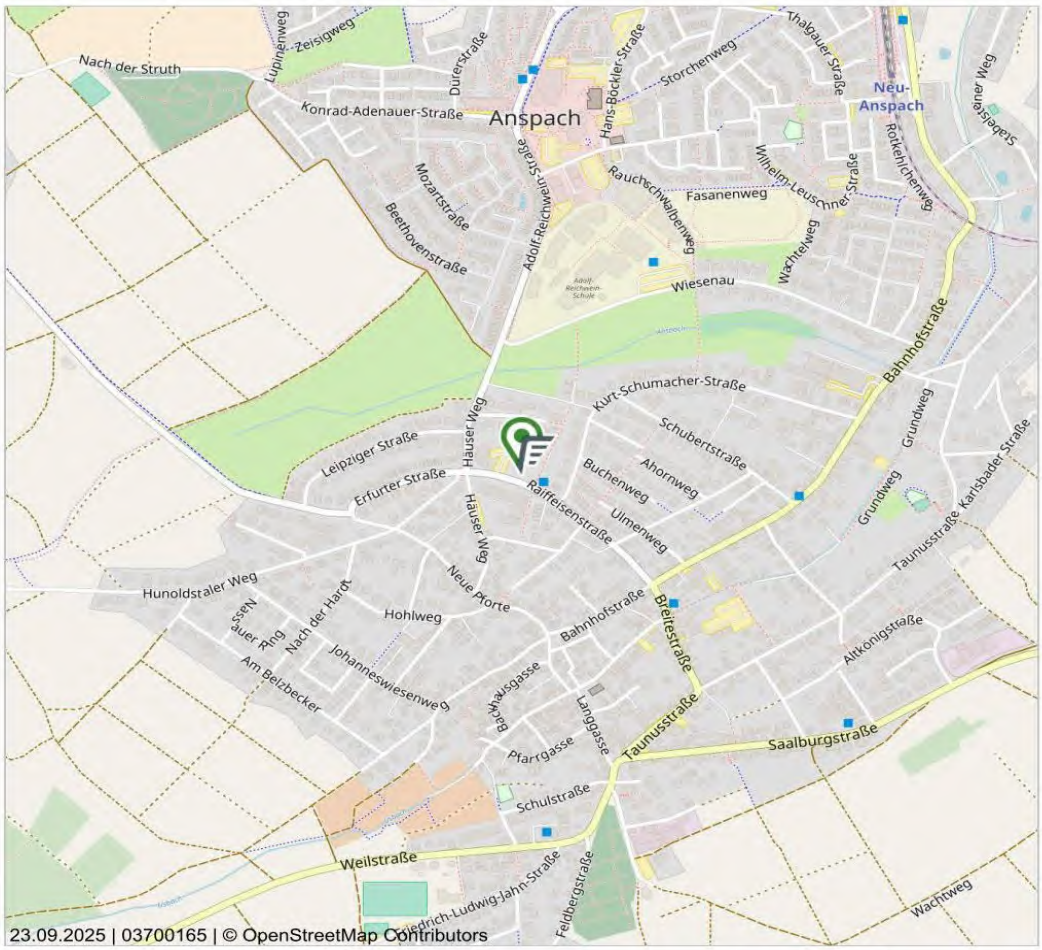
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03700165 vom 23.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Stadtplan

Stadtplan on-geo

61267 Neu-Anspach, Raiffeisenstr. 14

geoport



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

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03700165 vom 23.09.2025 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

61267 Neu-Anspach, Raiffeisenstr. 14

geoport

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

0 500 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)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03700165 vom 23.09.2025 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

61267 Neu-Anspach, Raiffeisenstr. 14

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

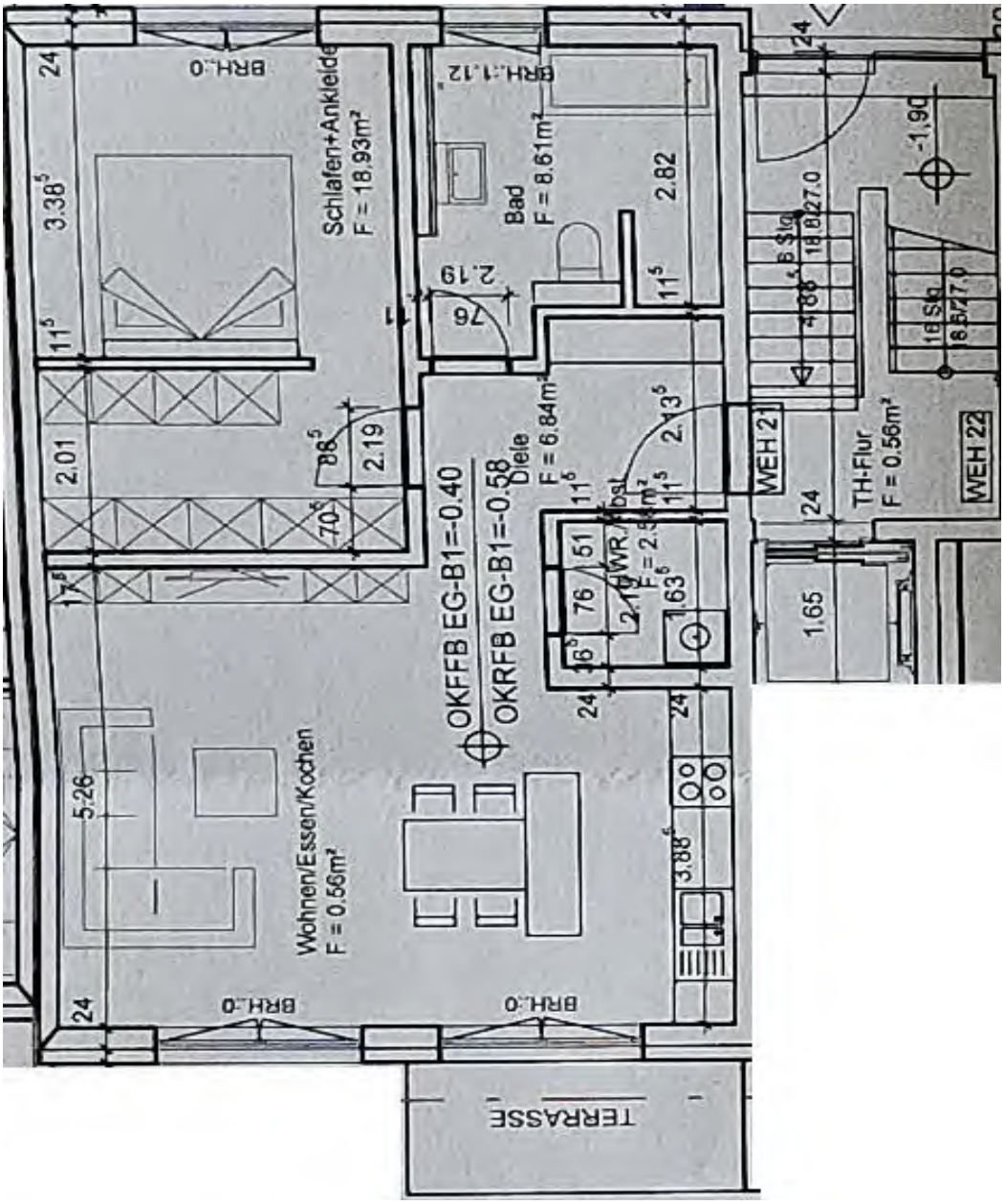
0 100 m

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

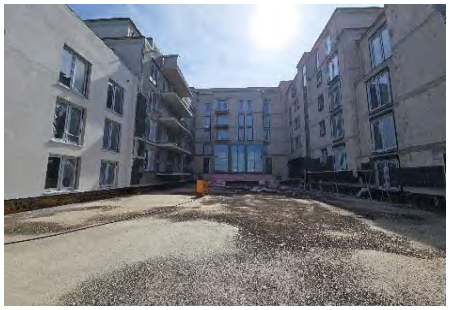
Datenquelle
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03700165 vom 23.09.2025 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

Grundriss


Schlafen+Ankleide
F = 18.93m²
Bad
F = 8.61m²
Diele
F = 6.84m²
Wohnen/Essen/Kochen
F = 0.56m²
OKFFB EG-B1=-0.40
OKRFB EG-B1=-0.58
WEH 21
WEH 22
TH-Flur
F = 0.56m²
TERRASSE

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.