



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS izert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Abteilung für Zwangsversteigerung
Nussallee 17
63450 Hanau

25-G-11112

Aschaffenburg, 07.03.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Langendiebach, Blatt 5287
116,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Langendiebach, Flur 23, Flurstücke 215 + 33/1, Gebäude- und Freifläche,
Rosenstraße

verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 7 (Teileigentum – Büro)



Wertermittlungstichtag: 12.01.2026
Qualitätstichtag: 12.01.2026

Verkehrswert: **84.000 €** (inkl. 5% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 54 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 4 (3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten (Teileigentumsgrundbuch)	8
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	24
7. Wertermittlungsverfahren	26
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	26
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
8. Bodenwertermittlung	27
9. Ertragswertermittlung	30
9.1 Modell des Gutachterausschusses	31
9.2 Mietvertragliche Situation	31
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	31
9.4 Ertragswertberechnung	35
10. Würdigung	36
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	36
10.2 Weitere Marktreferenzen	36
11. Verkehrswert	37
12. Literaturverzeichnis	38
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	39
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	43
Anlage 3: Nutzflächenaufstellung	48
Anlage 4: Freiflächenplan	49
Anlage 5: Auszug aus der Teilungserklärung	50
Anlage 6: Flurkarte	51
Anlage 7: Unwetterkarten	52
Anlage 8: Nebenfragen	54

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	Rosenstraße 1b, 63526 Erlensee
Objektart:	Teileigentumseinheit (Büro) zzgl. zwei Außenstellplätzen
Katasterangaben:	Grundbuch von Langendiebach Gemarkung Langendiebach Flur 23; Flurstücke 215 + 33/1; Größe: 750 m ²
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1995 / 39 Jahre
Gebäudezustand:	Mittel
Modernisierungszustand:	Teilweise modernisiert (Gemeinschaftseigentum) bzw. unbekannt (Sondereigentum)
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Annahme)
Nutzfläche:	rd. 63 m ²
Sonstiges:	-

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgeb. Verfahren)	Gebäundefaktor Rohertragsfaktor	Verkehrswert (inkl. 5% Sicherheitsabschlag)
20.000 €	-	88.000 €	Rd. 1.400 €/m ² NF Rd. 15,1fach	84.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Teileigentumseinheit (Büro)
Adresse:	Rosenstraße 1b, 63526 Erlensee
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Abteilung für Zwangsversteigerung Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-11112
Aktenzeichen extern:	42 K 72/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	24.11.2025
Wertermittlungstichtag:	12.01.2026
Qualitätsstichtag:	12.01.2026
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben / Beschluss des Amtsgerichtes Hanau vom 24.11.2025 Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 16.09.2025 Grundbuchauszug vom 20.11.2025 Baulastenauskunft vom 28.10.2025 Liegenschaftskarte (1:1000) vom 05.08.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Denkmalschutzauskunft vom 11.12.2025 Erschießungsbeitragsauskunft der Stadtverwaltung Erlensee (ohne Datum) Informationen hinsichtlich des Bauplanungsrechtes der Stadtverwaltung Erlensee vom 15.12.2025 Heiz-/Betriebskostenabrechnung des Zeitraums 01.01.2024 – 31.12.2024 Wirtschaftsplan 2026 Hausgeldabrechnungen des Zeitraums 01.01.2023 – 31.12.2023 sowie 01.01.2024 – 31.12.2024 Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022, 2023, 2024, 2025 Teilungserklärung vom 27.12.1994 Grundrisse und Freiflächenplan unbekanntem Datum

Bauakte inkl.

- Baugenehmigung zur Umnutzung von Hobbyräumen zu Büroräumen im Untergeschoss (1995)
- Baugenehmigung zur Errichtung des Mehrfamilienhauses (1994)

Energieausweis mit Gültigkeit bis 21.08.2028

Bodenrichtwertabfrage über BORIS Hessen vom 25.01.2026

Immobilienmarktbericht Südhessen 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 16.02.2026

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	12.01.2026 (09:00 Uhr – 09:30 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Teileigentumseinheit durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)
Allgemeine Anmerkungen:	<p>Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.</p> <p>Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.</p> <p>Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.</p>

2. Grundbuchdaten (Teileigentumsgrundbuch)

Auszug vom: 20.11.2025
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Langendiebach

Grundbuchblatt: 5287

Gemarkung: Langendiebach

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	23	215	Gebäude- u. Freifläche Rosenstraße	646 m ²
	23	33/1	Gebäude- u. Freifläche Rosenstraße	104 m ²

Es handelt sich um einen 116,14/1000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 7 des Aufteilungsplanes bezeichnet.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 7: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk

- Keine Wertrelevanz -

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III lag im Rahmen der Wertermittlung nicht vor.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Aufteilung nach § 8 WEG: Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1302/1994/02) vom 27.12.1994 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 6 Eigentumswohnungen und ein Teileigentum mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der (Wohnungs-)Eigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

Die Teilungserklärung beinhaltet insgesamt übliche Bestimmungen. Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Ein Aufteilungsplan wurde dem Sachverständigen durch die Hausverwaltung vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

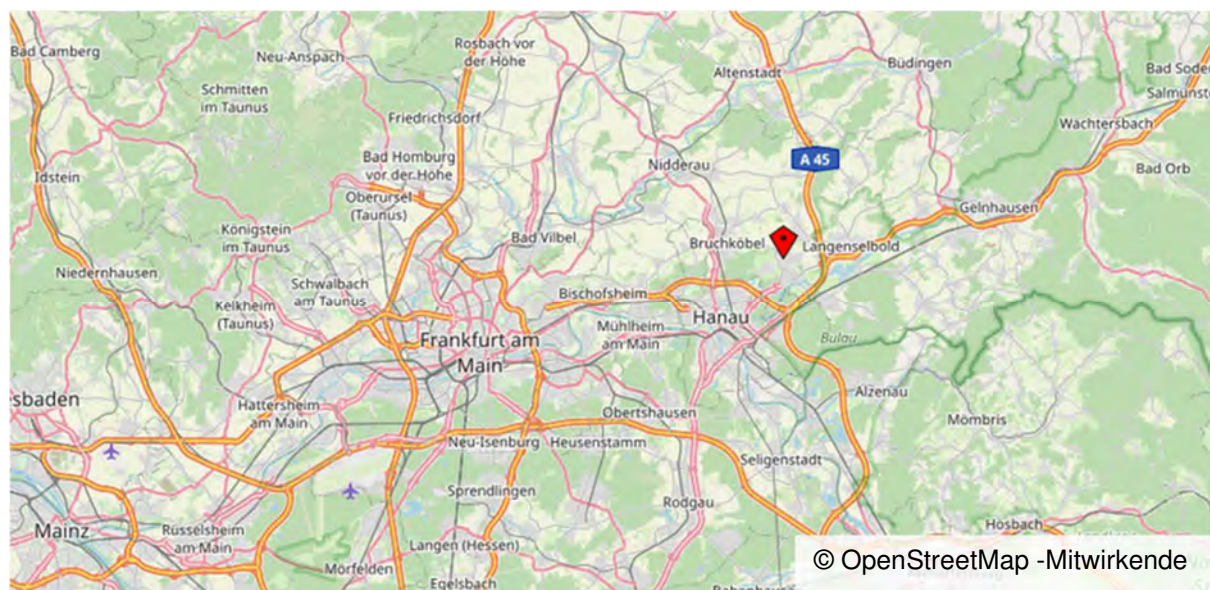
Die Zuordnung der Pkw-Abstellplätze im Freien (Sondernutzungsrechte) erfolgt auf Basis des durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Freiflächenplans. Die Zuordnung wurde in der Ursprungsteilungserklärung nicht vorgenommen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Stadt:	Erlensee
Einwohnerzahl und Prognose:	Ca. 16.000 Einwohner Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 10,2 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 146 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyyp / Raumordnung:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Hanau (südwestlich), Bruchköbel (nordwestlich), Alzenau (südöstlich), Seligenstadt (südlich), Offenbach am Main (südwestlich), Frankfurt am Main (südwestlich)
Kaufkraftindex:	93,1 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,5 % (Kreis Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 12/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 12/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 66 und A 45, die Landstraßen L 3193, L 3268 sowie die Kreisstraßen K 850 sowie 854. Nächstgelegene Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Rodenbach. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Mit Blick auf die ortsansässige Wirtschaft ist insbesondere der Stützpunkt der Bundesanstalt des THW in Erlensee zu nennen. Durch die Nähe zu Hanau, als Sitz bedeutender Unternehmen (insbesondere aus der Material- und Werkstofftechnologie), stehen vor Ort zahlreiche Arbeitgeber zur Verfügung. Prägung durch die Edelmetall- und Technologie-Industrie (z. B. Fa. Heraeus Holding GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Langendiebach der Stadt Erlensee.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu (ca.):

Kindergarten in km: 1,9,

Grundschule in km: 0,9,

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 1,1,

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 1,1,

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,1,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8,

größeren Einkaufszentrum in km: 7,1 (Forum Hanau)

Medizinischen Nahversorgung in km: 1,0,

Klinikum in km: 7,6 (Klinikum Hanau)

ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,1 (Erlensee-Langendiebach, Rosenstraße)

Stadtzentrum in km: 0,9,

Autobahnanschluss in km: 3,5 (A66) bzw. 0,9 (A45)

ICE - Bahnhof in km: 7,7 (Hanau Hauptbahnhof),

Flughafen in km: 41 (Flughafen Frankfurt am Main),

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Erlensee-Langendiebach ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden sich mehrere Sportplätze.

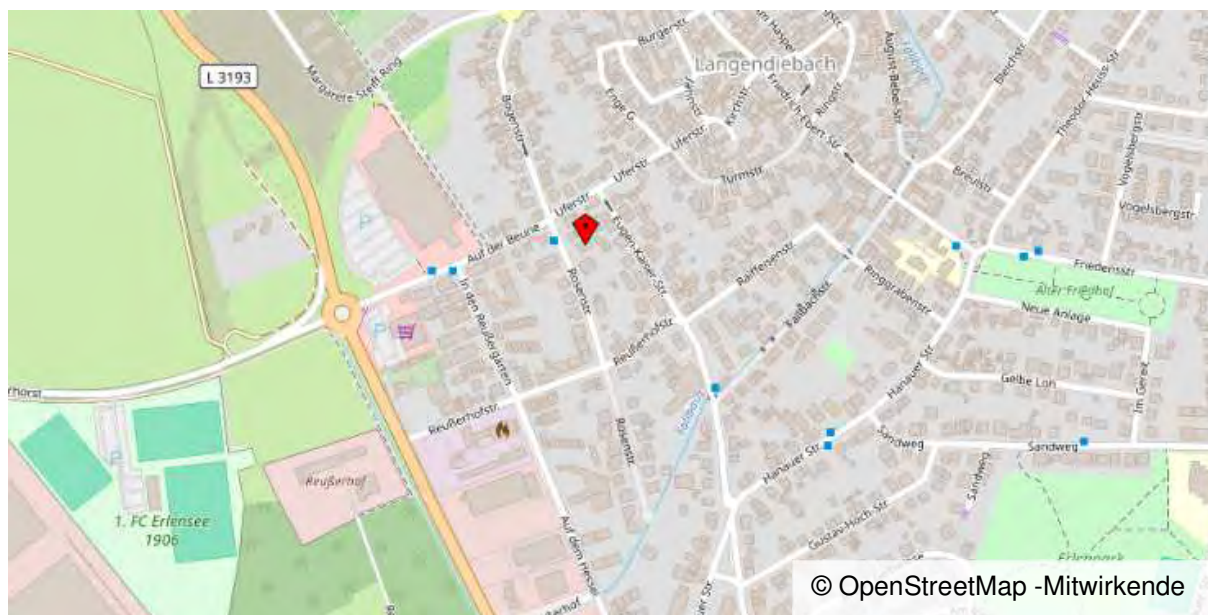
Ein umfangreicheres Freizeitangebot mit Kino, Einkaufszentrum und weiteren Angeboten befindet sich direkt in Hanau.

Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich ebenfalls in Hanau.

Immissionen / Umwelteinflüsse: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Rosenstraße“, die unterdurchschnittlich stark befahren wird.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringem Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Mittel
Infrastruktur:	Mittel
Wohnlage:	Gut (Makro) bzw. Mittel (Mikro)
Gewerbelage:	Mittel (Makro) bzw. Einfach (Mikro)

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 30.01.2026
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 08.01.2026
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 08.01.2026
 Openstreetmap, Abruf am 30.01.2026
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 30.01.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	750 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 35 m / ca. 22 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung des nordöstlich angrenzenden Grundstücks (Flst. Nr. 330/35). Ein Überbau kann dahingehend nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Rosenstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Rosenstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler. Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.12.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abt. Umwelt Frankfurt) bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Hinweise des Regierungspräsidiums: Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Erlensee ihrer Verpflichtung zur Aktualisierung der Daten in der Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen ist. Aus diesem Grunde ist es nicht möglich, eine Aussage bzgl. des angefragten Grundstückes zu treffen, da die Daten der Stadt nicht auf aktuellem Stand sind.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 3: Hochwasser statistisch 1 x in 10 - 100 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadtverwaltung Erlensee sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 11.12.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste..

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises vom 28.10.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung – unter Einbezug der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation (Klingelschild) – ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das bewertungsgegenständliche Teileigentum vermietet oder eigengenutzt ist.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gewerbebetrieb:

Der Bewertungsgegenstand wurde/wird gemäß vorliegenden Informationen (Klingelschild) durch die [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] genutzt.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Ortstermins keine Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstandes durchgeführt werden konnte. Es konnten lediglich Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Teilweise konnte die bewertungsgegenständliche Teileigentumseinheit Nr. 7 durch die Fenster eingesehen werden. Die Baubeschreibung beruht dahingehend auf dem äußeren Anschein und partiell auf Annahmen. Ein Anspruch auf Vollständigkeit/Korrektheit wird nicht erhoben, eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
(Wohn-)Einheiten:	6 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit
Baujahr:	Ca. 1995
Nutzung:	Weitgehend Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Betoniert
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich, kein Wärmedämmverbundsystem
Tür:	Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Glaseinsatz
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus dem Baujahr Kunststoffrollläden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – Unbekannt

Geschossdecken:	Beton-Fertigteile in allen Geschossen (Annahme)
Hauseingang:	Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Glaseinsatz, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich, Gegensprech-/Videoanlage vorhanden
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz (Annahme) Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Betontreppe mit Natursteinbelag Zweispänner Aufzug nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung: zentral
Gemeinschaftsräume:	Wasch- und Trockenraum, Abstellräume
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt/Stellplätze befestigt mit Betonsteinpflaster - Einfriedung: Maschendrahtzaun, Hecke <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	<p>Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden gemäß vorliegendem Informationsstand folgende Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tlw. Kellerabdichtung an der Hausvorderseite ca. 2023 - Erneuerung der Gaszentralheizung (2024/25) - Austausch der Hebeanlage (geplant für Januar 2026)
Baumängel / Bauschäden:	<p>Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann grundsätzlich keine qualifizierte Einschätzung zu etwaigen Baumängeln/Bauschäden getroffen werden. Eine Haftung des Sachverständigen wird ausgeschlossen.</p> <p>Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p>

Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 21.08.2028. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 119,8 kWh/(m²-a), der Endenergiebedarf bei 108,9 kWh/(m²-a).</p>
Beurteilung des baulichen Zustands:	<p>Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf.</p> <p>Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.</p>
WEG-Verwaltung:	<p>MB Facility & Management UG Kremsche Spitze 12, 63571 Gelnhausen</p>
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	<p>WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2022 bis 2025 zur Verfügung gestellt. Wesentliche, die Zukunft betreffende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind Angabe gemäß nicht besprochen worden.</p> <p>Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 26.655,56 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) 3.096 € auf das Bewertungsobjekt.</p>
Hausgeld:	<p>229 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2026 – 31.12.2026) (195 € Hausgeld + 34 € Instandhaltungsrücklage)</p>
Hinweise:	<p>Die Baugenehmigung zur Errichtung des (Wohn-)Hauses lag dem Sachverständigen vor.</p> <p>Eine vollumfängliche Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.</p>

5.2.2 Sondereigentum (Teileigentum Nr. 7)

Art/-typ:	Gewerbefläche (Büro)
Nutzfläche:	62,92 m ² (gem. vorliegender Nutzflächenaufstellung, s. Anlage 3)
	Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.
	Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Etage:	Untergeschoss
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Zwei Büroräume, Flur, Lager, WC
	Belichtung/Besonnung unterdurchschnittlich Anzahl und Größe der Fenster unterdurchschnittlich
	Grundrissgestaltung zweckmäßig
Decken / Deckenhöhe:	Deckenbelag: Trockenbau / abgehängt mit Einbauleuchten
Wände:	Wandbelag – Reibputz mit Anstrich
Fußböden:	Fliesen
Türen:	Eingangstür aus Leichtmetall mit Glaseinsatz Innentüren aus Holzwerkstoff in Holzzargen
Belüftung:	manuell über Fenster
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme), dreiadrige Leitungen (Annahme), Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nr. 9 und 10 (gem. Mitteilung der Hausverwaltung)
Modernisierungen:	Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	Aufgrund der nicht erfolgten Innbesichtigung kann eine Einschätzung/Bewertung etwaiger Baumängel/Bauschäden nicht erfolgen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Zubehör:	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann keine Aussage zu möglichem Zubehör getroffen werden.

Ausstattungsstandard:

Der Ausstattungsstandard ist – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) – als tendenziell mittel einzuschätzen.

Hinweis:

Die Genehmigung zur Nutzung des Wertermittlungsgegenstandes (Umnutzung von Hobbyräumen zu Büroräumen) vom 14.06.1995 lag dem Sachverständigen vor.

Eine vollumfängliche Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte – auch aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung – nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:

Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:

In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird

¹ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025

² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025

⁴ Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025

⁵ Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025

⁶ Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025

⁷ Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025

⁸ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025

⁹ CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025

¹⁰ BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025

¹¹ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025

¹² Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025

hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kalmmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:

Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:

Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgespargneigung anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

Zins- und Renditeentwicklung

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 11. Juni 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,0 %. Dies stellt die achte Zinssenkung seit dem 20. September 2024 dar und reflektiert die fortschreitende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die Lockerung der Geldpolitik erfolgte unter anderem vor dem Hintergrund anhaltender externer Unsicherheiten, wie beispielsweise die im Frühjahr 2025 eingeführten reziproken US-Zölle. Nach Ablauf der zeitlich begrenzten 90-Tage-Aussetzung gelten für Waren aus der Europäischen Union seit August 2025 pauschale Zusatzzölle in Höhe von 15 %, was die Exportbedingungen weiterhin mit Unsicherheit für außenhandelsorientierte Branchen behaftet.

Für die Immobilienmärkte bleibt jedoch die geldpolitische Ausrichtung der EZB trotz geopolitischer Spannungen die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen verbessern grundsätzlich die Finanzierungsbedingungen und erhöhen damit die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Vor diesem Hintergrund ist eine moderate Belebung der Transaktionstätigkeit zu erwarten. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in etablierten, stabilen Lagen investieren. Gleichwohl bleibt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung angesichts globaler Handelsrisiken und der schwachen konjunkturellen Dynamik ein wichtiger Beobachtungspunkt für die kommenden Quartale.

Aussicht 2026:

Die führenden Marktanalysten wie CBRE, JLL und BNP erwarten für das Jahr 2026 eine Fortsetzung der selektiven Markterholung. Die Investitionsbereitschaft wird durch die Stabilisierung des Marktes unterstützt, während die Renditen durch zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Objekte moderat beeinflusst werden.

Die Finanzierung bleibt ein zentraler Faktor: Während die gestiegene Stabilität der Renditen die Kreditvergabe erleichtert, besteht nach Einschätzung des Interhyp-Bankenpanels für 2026 ein mögliches Risiko steigender Bauzinsen aufgrund der Kopplung an Staatsanleihen, was die Planungsunsicherheit erhöht.

Ein Großteil der institutionellen Investoren konzentrieren sich zunehmend auf ESG-konforme Core-Immobilien. In den führenden Assetklassen Wohnen und Logistik wird eine moderate Renditekompression erwartet. Beide Segmente profitieren von stabilen Vermietungsmärkten: Im Wohnbereich sorgt die weiterhin hohe Nachfrage bei begrenztem Neubau für steigende Mieten, während Logistikimmobilien von anhaltend hoher Nachfrage und steigenden Spitzenmieten profitieren. Im Bürosegment bleiben Polarisierung und Leerstandsrisiken bestehen, was zu unterschiedlichen Renditeentwicklungen innerhalb der Assetklasse führt.

Insgesamt bietet das aktuelle Marktumfeld, trotz geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten, günstige Rahmenbedingungen für Investitionen in gut positionierte, ESG-konforme Immobilien. Besonders Wohn- und Logistikobjekte gelten als resilient und könnten sowohl kurzfristig attraktive Renditen als auch mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial bieten. Für das Wohnsegment prognostiziert der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken einen leichten Preisanstieg von etwa 3 %.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft BORIS Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9420005) zum Stichtag 01.01.2024 bei 320 €/m². Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt: Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei, Wohnbaufläche, 500 m².

Hinsichtlich der abweichenden Art der Nutzung (Wohnen vs. Gewerbe) wird seitens des Sachverständigen auf den Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone 9420004 zurückgegriffen. Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	235 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	350 m ²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises / Wetteraukreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	235 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	12.01.2026	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mehr als zwei Jahre zurück. Bodenpreisindizes seit 2024 zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden seitens des Gutachterausschusses nicht abgeleitet. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstücksmarkt seit Ableitung des Bodenrichtwertes einer weitgehenden Seitwärtsbewegung unterlag. Auf eine Wertanpassung wird verzichtet.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %:	235,00 €/m ²
----------------------------------	-------------------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	350 m ²	750 m ²	1,00
Lage:	Durchschnittlich	Durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche	Gewerbe/Büro	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			235

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Umrechnungsfaktoren für Bodenrichtwerte von Mehrfamilienhäusern werden vom zuständigen GAA nicht abgeleitet. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 235 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 215	Baureifes Land	646	Ja	235,00	151.810 €
	Flst. Nr. 33/1		104	Ja	235,00	24.440 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	176.250 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	176.250 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	176.000 €

Bodenwert anteil.	MEA = 116,14/1000	20.000 €
--------------------------	-------------------	----------

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 23 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des (angenommenen) Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien veröffentlicht.

Alternativ wird auf den Marktbericht Südhessen 2025 zurückgegriffen, welcher für Büro-/Verwaltungsimmobiliën Liegenschaftszinssätze ableitet. In diesem Zusammenhang wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2024
Untersuchungszeitraum:	2021 - 2024
Jahresrohertrag:	Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte (Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt RheinMain „Gewerbemieten in Frankfurt RheinMain“)
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV - Verwaltungskosten: 3 % - Instandhaltungskosten: 14 €/m ² - Mietausfallwagnis: 4 %
Gesamtnutzungsdauer:	für Büro- und Verwaltungsimmobiliën: 60 Jahre für Eigentumswohnungen: 70 Jahre für Mehrfamilienhäuser: 70 Jahre für gemischt genutzte Wohn- u. Geschäftshäuser: 70 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV; Mind. 20 Jahre

9.2 Mietvertragliche Situation

Siehe Punkt 4.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2025 weist für im Rahmen der Liegenschaftszinssatzableitung untersuchte Büro-/Verwaltungsimmobiliën in einem Bodenrichtwertbereich bis 199 €/m² (>200 €/m²) eine Mietspanne von 6,50 €/m² – 10,00 €/m² (7,50 €/m² – 12,00 €/m²) Mietfläche aus.

Gemäß Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 werden Gewerbemieten für Erlensee von 6,00 €/m² bis 11,00 €/m² (i. M. 8,00 €/m² - Büro) bzw. von 3,00 €/m² bis 7,00 €/m² (i. M. 5,50 €/m² - Lager/Produktion) ausgewiesen.

Gemäß Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt RheinMain „Gewerbemieten“ liegen die Mieten für Büroflächen in Erlensee zwischen 6,00 €/m² und 11,00 €/m², bei einem Schwerpunkt von 8,25 €/m². Mieten für Lager-/Abstellflächen liegen zwischen 3,00 €/m² und 6,00 €/m², bei einem Schwerpunkt von 4,50 €/m².

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von rd. 6,00 €/m² bis rd. 12,00 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten für Büro in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 8,00 €/m² und 12,50 €/m². Hierbei handelt es sich allerdings weitgehend um Flächen mit besserer Belichtung sowie in gängigeren Gewerbelagen. Diese sind somit nicht direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Angebotsmieten in Internetportalen für KFZ-Stellplätze bewegen sich in einem Umkreis von 5 km um den Wertermittlungsgegenstand zwischen 30 € (Außenstellplatz) bis 60 € (Garage).

Im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand wird eine Marktmiete im unteren Bereich regionaler Büromieten sowie im oberen Bereich regionaler Lagermieten als plausibel erachtet. Der Ertragswertermittlung wird eine marktübliche Miete von 6,75 €/m² Nutzfläche zu Grunde gelegt. Den Außenstellplätzen wird eine marktübliche Miete von 30 €/St. zu Grunde gelegt.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miteinfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 439 € (Teileigentum) bzw. von 40 € (je Stellplatz) pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 14,40 €/m² Nutzfläche bzw. mit 30 €/Stellplatz pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 4,0 % als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 30 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 70 Jahren in Ansatz gebracht. Dabei wird sich – vor dem Hintergrund des baulichen Charakters des Gebäudes – an Eigentumswohnungen/Mehrfamilienhäusern und nicht an Büro- und Verwaltungsimmobilen orientiert.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Unter Beachtung der in der näheren Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen (hier Annahme: nur Heizung)¹³, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 2 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

¹³ Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung des Sondereigentums erfolgt die Vergabe von Modernisierungspunkten nur anhand des äußeren Anscheins bzw. auf Basis der dem Sachverständigen durch die Hausverwaltung übermittelten Informationen.

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	2
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	2

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{31}{70} \times 100 \% = 44 \%$$

Bei einer Anzahl von 2 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 55 % angewendet werden. Dahingehend ergibt sich die RND als Delta zwischen GND (70 Jahre) und Alter (31 Jahre), mithin zu 39 Jahren.

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen werden Liegenschaftszinssätze für Büro-/Verwaltungsimmobilien in einem Bodenrichtwertbereich > 200 €/m² abgeleitet. Der mittlere Liegenschaftszinssatz liegt bei 4,6 % (± 2,0 %). Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 860 €/m² und 3.210 €/m² (Ø 1.860 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 16,9; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 5,3 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,50 – 12,00 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 19 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 39 Jahre, die Mietfläche 5.570 m². Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2021-2024.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz für Büro-/Verwaltungsimmobilien in einem Bodenrichtwertbereich < 200 €/m² liegt bei 3,5 % ($\pm 1,0$ %). Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 910 €/m² und 2.710 €/m² ($\bar{\varnothing}$ 1.920 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 19,1; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 4,3 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 6,50 – 10,00 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 20 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 43 Jahre, die Mietfläche 2.515 m². Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2021-2024.

Da es sich bei den ausgewerteten Kauffällen (6 bzw. 13) um Objekte handelt, die im Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt (i) signifikant größer sind und (ii) einen nur partiell vergleichbaren Objektcharakter aufweisen, können o.g. Liegenschaftszinsangaben nur als grobe Referenzwerte herangezogen werden.

Aus Sicht des Sachverständigen erfährt das Wertermittlungsobjekt am lokalen Immobilienmarkt insgesamt eine lediglich eingeschränkte Nachfrage. Insbesondere dürfte die Nachfrage am Vermietungsmarkt – z.B. von den sonstigen Wohnungseigentümern oder von ansässigen Handwerks-/Gewerbebetrieben als Büro-/Lagerfläche – primär aus dem lokalen Umfeld kommen.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 3,75 % in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird – vor dem Hintergrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung – zwecks Vermeidung einer Scheingenaugigkeit auf die separate Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale verzichtet.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten n	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Büro	62,92 m ²	1	6,75 €	5.097 €
Außenstellplatz	2 St.	2	30,00 €	720 €
Jahresrohertrag (JRoE)				5.817 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Büro	pro Jahr pro Einheit:		439 €	439 €
Verwaltungskosten Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		40 €	80 €
Instandhaltung Büro	in €/m ² Mietfl. pro Jahr:		14,40 €	906 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		30,00 €	60 €
Mietausfallwagnis Büro	als Anteil vom JRoE:		4,00%	204 €
Mietausfallwagnis Außenstellplatz	als Anteil vom JRoE:		4,00%	29 €
Gesamt			(rd. 30%)	1.718 €
Jahresreinertrag				4.099 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	3,75%	750 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				3.349 €
Baujahr Real:	1995	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1995	RND:	39	
Gebäudealter Real:	31	LSZ:	3,75%	
Gebäudealter Fiktiv:	31	RBF:	20,32	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	3.349 €	x	20,32	68.057 €
Zuzüglich Bodenwert:				20.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 88.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 88.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m ² :		1.399 €	k.A.	
Ertragswert/m ² :		1.399 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		6,61%	15,13	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		4,66%	21,47	
Rohertrag/Ertragswert:		6,61%	15,13	
Reinertrag/Ertragswert:		4,66%	21,47	
Net Initial Yield:		5,06%	19,76	

10. Würdigung

10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung kann das Vergleichswertverfahren – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt sechs Vergleichskauffälle für Teileigentumseinheiten (Büro/Gewerbe) zur Verfügung gestellt:

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Nutzung	Standardstufe	Nutzfläche	Miete	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Nutzfläche	
1	Anonym	2023	440 €/m ²	1970	Gewerbe	2	196	6,1 €/m ²	-	765 €/m ²	
2	Anonym	2024	390 €/m ²	1986	Büro	k.A.	k.A.	k.A.	-	k.A.	
3	Anonym	2023	120 €/m ²	1992	Gewerbe	3	220	10,0 €/m ²	-	1.091 €/m ²	
4	Anonym	2022	90 €/m ²	1993	Gewerbe	2	114	k.A.	-	1.991 €/m ²	
5	Anonym	2022	210 €/m ²	1994	Büro	3	50	9,4 €/m ²	-	2.820 €/m ²	
6	Anonym	2022	370 €/m ²	1995	Praxis	3	86	12,2 €/m ²	-	3.314 €/m ²	
										Anzahl:	5
										Minimum:	765 €/m ²
										Maximum:	3.314 €/m ²
										Mittelwert:	1.996 €/m²
										Median:	1.991 €/m ²
										Standardabweichung:	1.090 €/m ²
										Variationskoeffizient:	0,55

Mit Blick auf die Vergleichsobjekte ist anzumerken, dass diese im Vergleich mit dem Wertermittlungsgegenstand – auf Basis der äußeren Eindrücke – als höherwertiger einzuschätzen sind. Dies liegt insbesondere daran, dass sich augenscheinlich keine der zu Grunde liegenden Teileigentumseinheiten im UG befinden und Belichtung/Belüftung dahingehend als besser einzuschätzen ist. Die Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 765 €/m² bis 3.314 €/m². Eine Einordnung des Wertermittlungsgegenstandes unterhalb des Durchschnitts wird als plausibel erachtet.

10.2 Weitere Marktreferenzen

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Informationen/Zahlen zu veräußerten Teileigentumseinheiten veröffentlicht.

In Internetportalen werden zum Wertermittlungsstichtag keine vergleichbaren Immobilien zum Erwerb angeboten.

11. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert (88.000 €) ab.

Das bewertungsgegenständliche Teileigentum war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnten. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine umfassenden Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 5 % beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

84.000 €

(in Worten: Euro vierundachtzigtausend)



Aschaffenburg, den 07.03.2026

Maximilian Zöllner MRICS

12. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2025): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Schaper/Kleiber (2025): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2025): Lehrbuch Immobilienbewertung.
7. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nordwest



Ansicht West



Ansicht Südwest

Rot = Teileigentum Nr. 7



Ansicht Ost

Rot = Seiteneingang Teileigentum Nr. 7



Seiteneingang Teileigentum Nr. 7

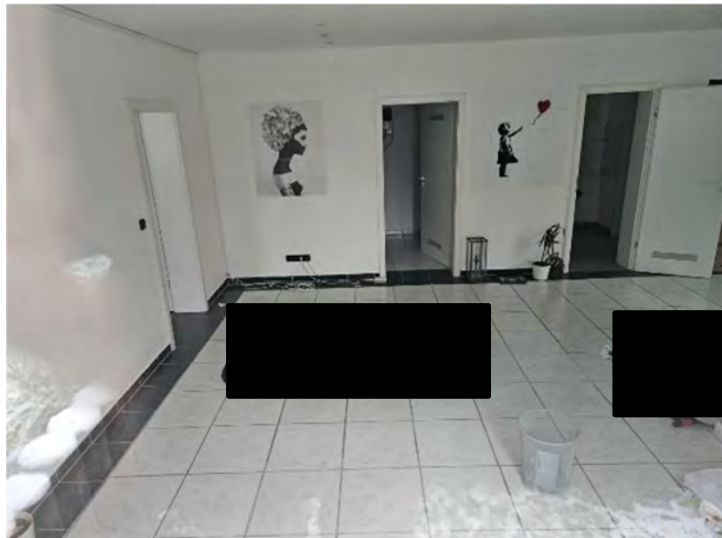


Fenster zu Teileigentum Nr. 7



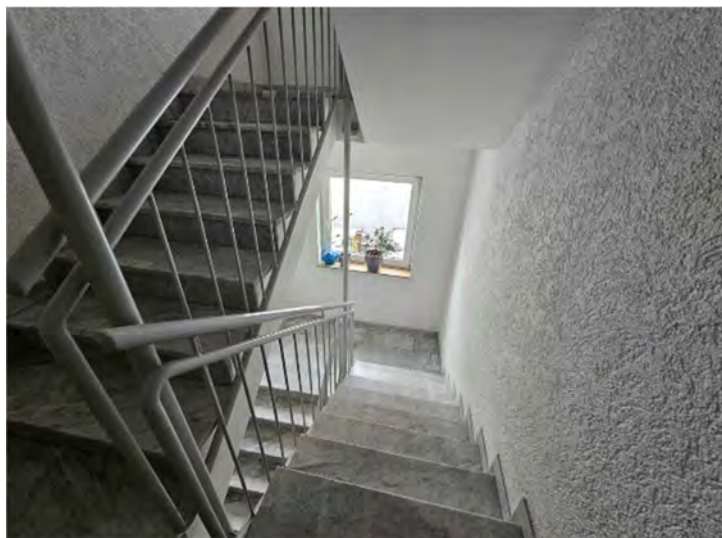
Blick in die Teileigentumseinheit
Nr. 7

Sondereigentum



Treppenhaus exemplarisch

Gemeinschaftseigentum



Keller exemplarisch

Gemeinschaftseigentum



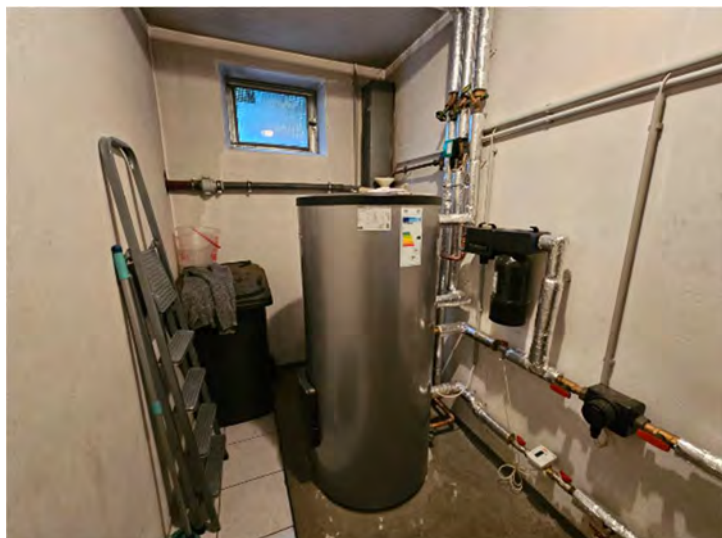
Gaszentralheizung

Gemeinschaftseigentum

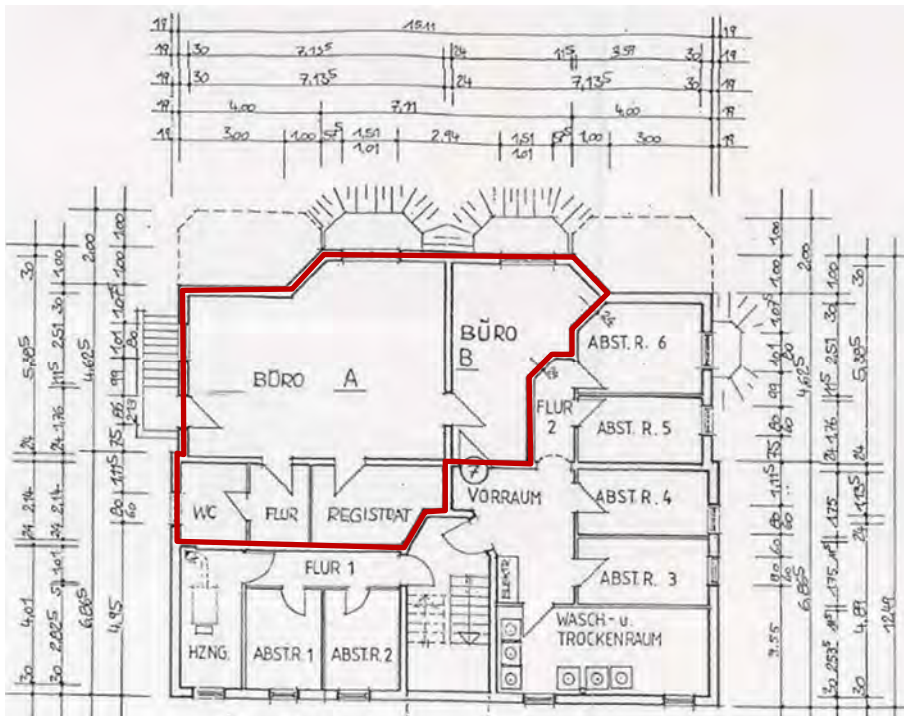


Pufferspeicher (Heizung)

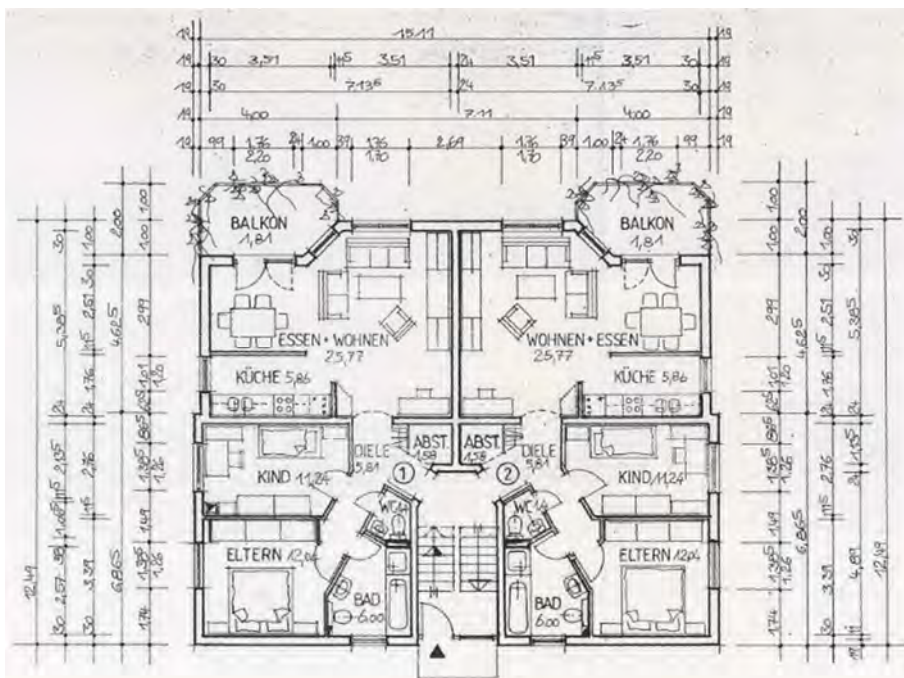
Gemeinschaftseigentum



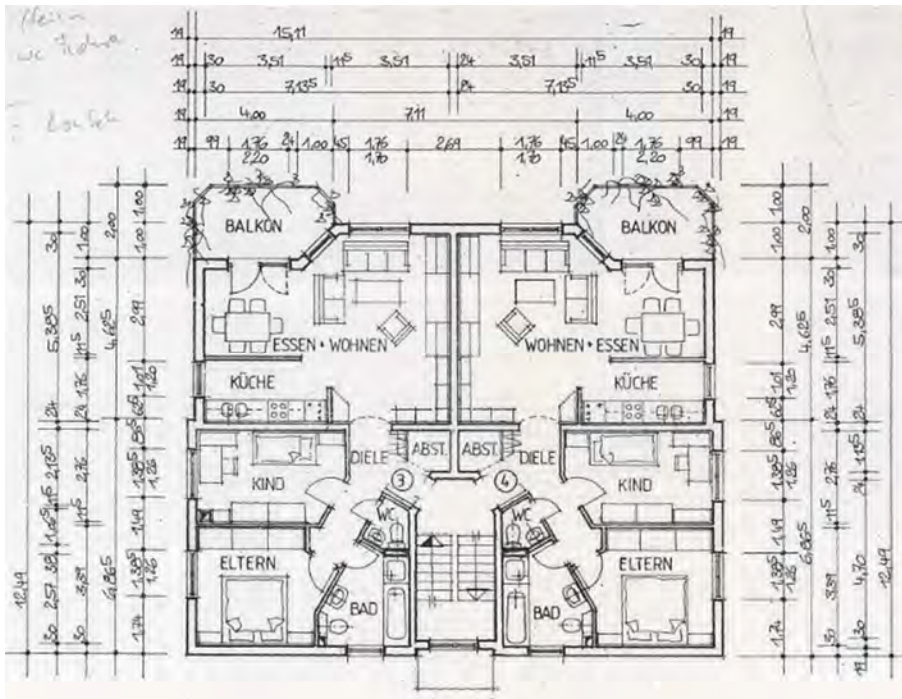
Anlage 2: **Grundrisse und Ansichten**



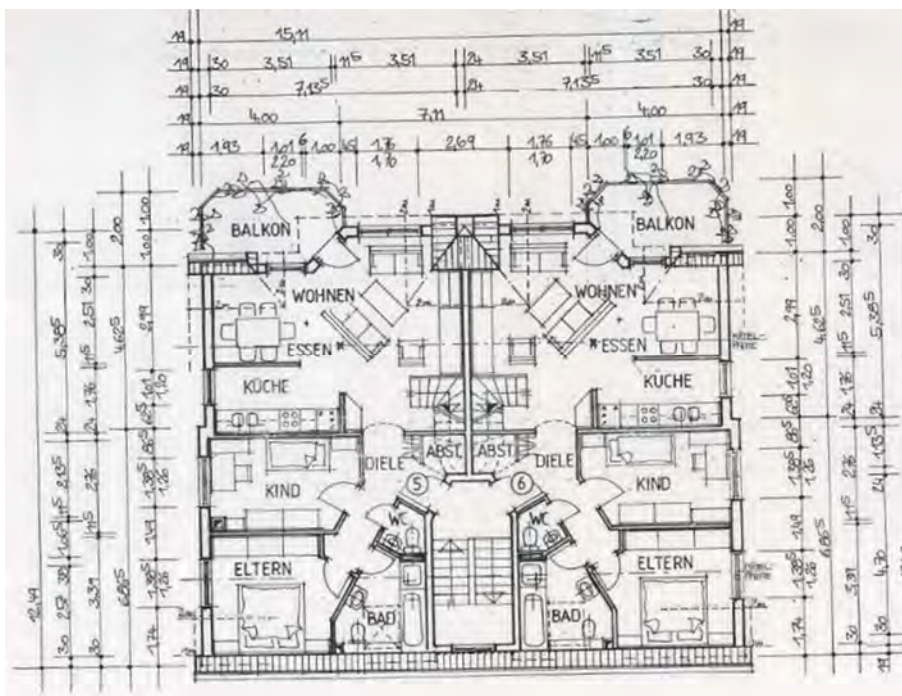
Grundriss – Untergeschoss (Violett = Wertermittlungsgegenstand)



Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Obergeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



ANSICHT VON SÜD - OST

GEPRÜFT
Heruntergeladen von
Main-Kinzig-Kreis
Der Kreisbauernbund
-Stützpunkt-
in Erlensee



ANSICHT VON SÜD - WESTEN

GEPRÜFT
Heruntergeladen von
Main-Kinzig-Kreis
Der Kreisbauernbund
-Stützpunkt-
in Erlensee



ANSICHT VON NORD WESTEN

GEPRÜFT 186
Herausgeber des 1.2.2011
Main-Kinzig-Kreis
Der Kreis: schuß
-Gesamtschulungs-
an der



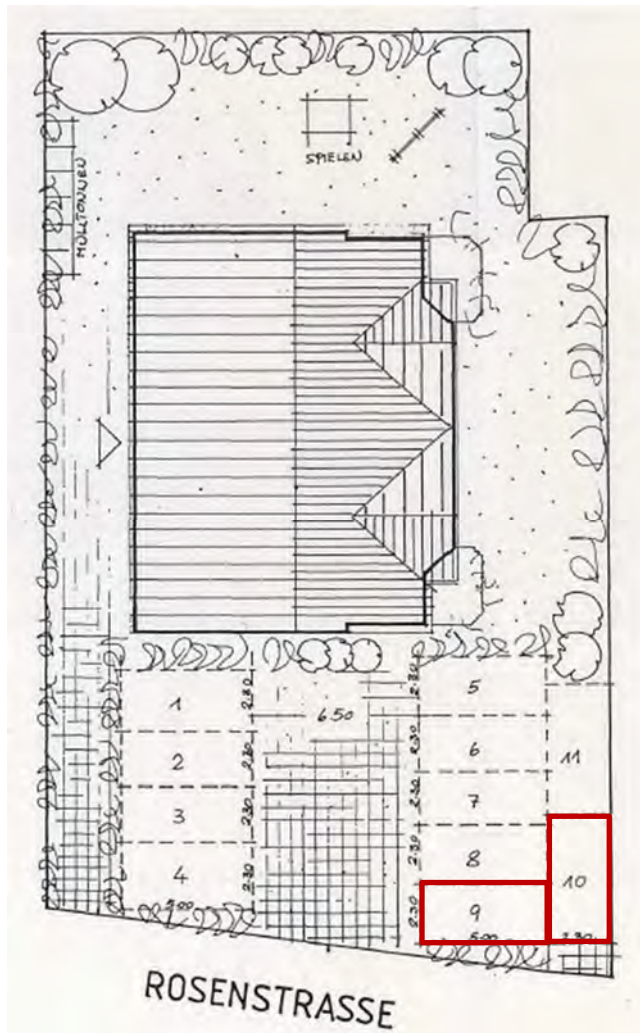
ANSICHT VON NORD WESTEN

GEPRÜFT 186
Herausgeber des 1.2.2011
Main-Kinzig-Kreis
Der Kreis: schuß
-Gesamtschulungs-
an der

Anlage 3: NutzflächenaufstellungSondereigentum Nr. 7Büro KG. 62,92 qm x 2,65 = 166,74 qm³**Kellergeschoß:**

Büro	A	+	7,135 x 4,385		
			1,00 x 3,50	=	34,79 qm
Büro	B	+	4,385 x 2,20		
		+	1,00 x 3,50		
		+	1,40 x 1,50	=	15,25 qm
WC-Flur			2,14 x 3,50	=	7,49 qm
Registrierat		+	2,14 x 2,50		
			1,00 x 1,00	=	6,35 qm
Sondereigentum Zwischensumme				=	63,88 qm
abzügl. 1,5 % für Putz				=	0,96 qm
Sondereigentum Nr. 7 ges.=					62,92 qm

Anlage 4: **Freiflächenplan**



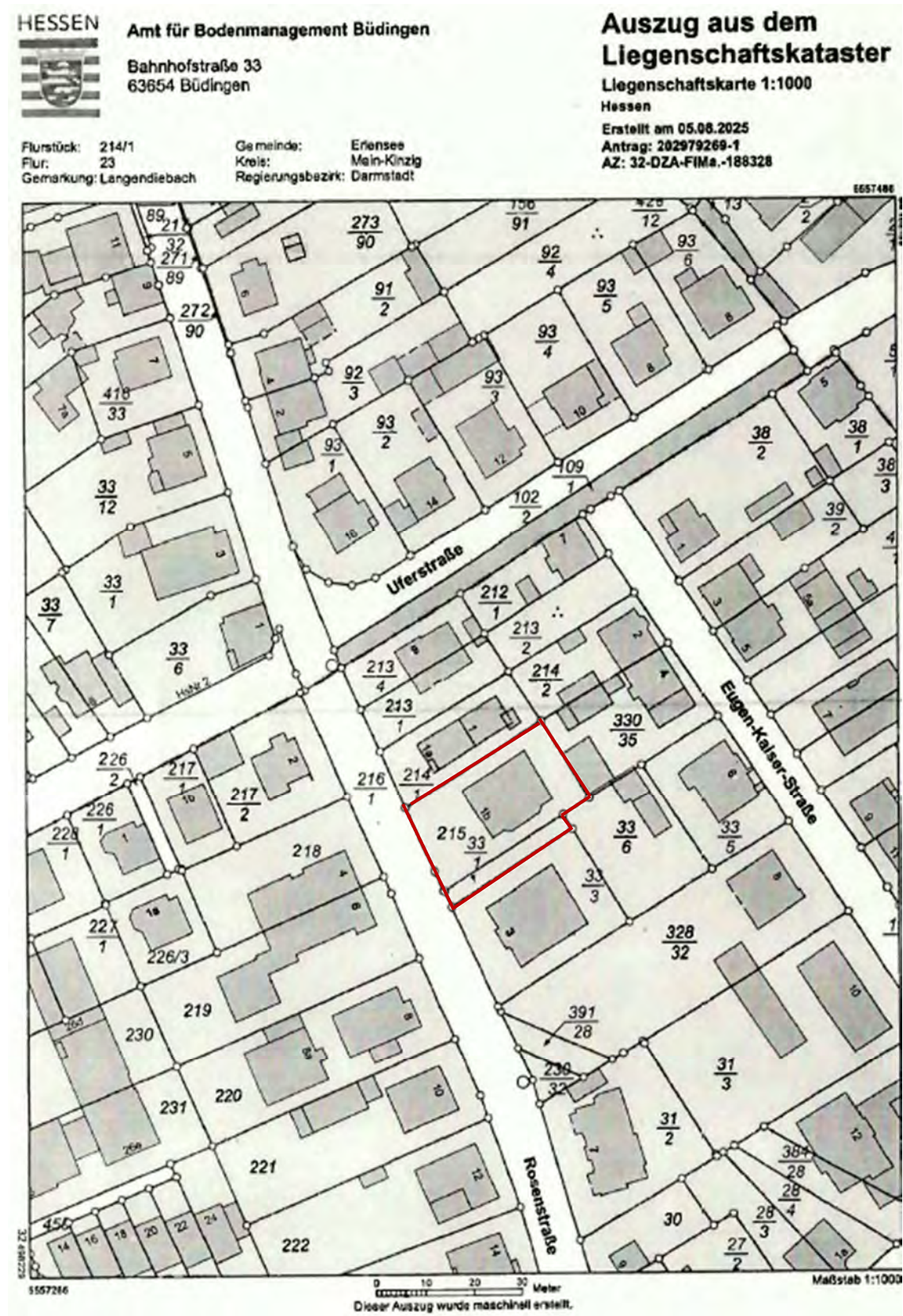
Rot = Dem Wertermittlungsobjekt zugeordnet (gem. Mitteilung der Hausverwaltung)

Anlage 5: **Auszug aus der Teilungserklärung**

- 7) 116,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Ziffer I näher bezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoß bestehend aus Büro A, Büro B, WC, Flur, Registrat, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet und lila umrandet

Die Fläche beträgt 62,92 qm.

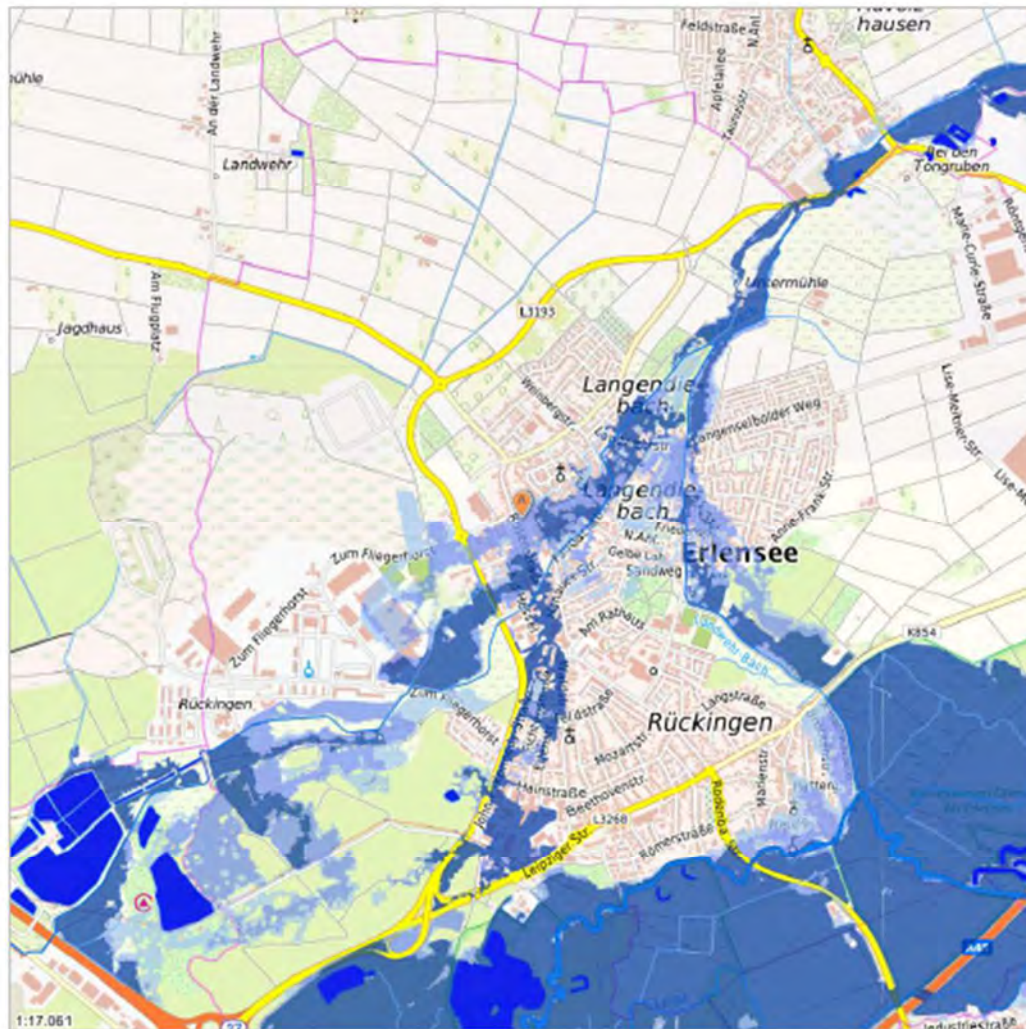
Anlage 6: **Flurkarte**



Anlage 7: **Unwetterkarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

63526 Erlensee, Rosenstr. 1 b



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. Innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. Innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoInfo © VDS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geobasis-DE 2021; Flusnetz © Geobasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03886848 vom 11.12.2025 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

Anlage 8: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Zum Zeitpunkt der Wertermittlung – unter Einbezug der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation (Klingelschild) – ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das bewertungsgegenständliche Teileigentum vermietet oder eigengenutzt ist.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: MB Facility & Management UG, Krempe Spitze 12, 63571 Gelnhausen

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Der Bewertungsgegenstand wurde/wird gemäß vorliegenden Informationen (Klingelschild) durch die [REDACTED] genutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin (Außenbesichtigung) sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Nein. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine abschließende Aussage/Bewertung vorgenommen werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor. Siehe 5.2.1.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.12.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abt. Umwelt Frankfurt) bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.