



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 ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsgericht
Nussallee 17
63450 Hanau



25-G-11114

Aschaffenburg, 27.02.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Oberdorfelden, Blatt 1020
8,86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Oberdorfelden, Flur 4, Flurstück 298/1, Hof- und Gebäudefläche, Hessenstraße 3 - 11

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus Schöneck, Hessenstraße 7, gelegen im 6. Obergeschoss (Mitte), einschließlich des zugehörigen Kellerraums Nr. 20.



Wertermittlungstichtag: 12.01.2026
Qualitätstichtag: 12.01.2026

Verkehrswert: 104.000 € (inkl. 10% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 57 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Unterlagen des Sachverständigen)

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

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	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
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	25
7. Wertermittlungsverfahren.....	26
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	26
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
8. Bodenwertermittlung	27
9. Ertragswertermittlung	31
9.1 Modell des Gutachterausschusses	32
9.2 Mietvertragliche Situation	32
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	32
9.4 Ertragswertberechnung	36
10. Vergleichswertverfahren.....	37
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	38
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	38
10.3 Vergleichswertberechnung	41
11. Würdigung.....	44
12. Verkehrswert.....	45
13. Literaturverzeichnis	46
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	47
Anlage 2: Lageplan	50
Anlage 3: Grundrisse	51
Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung	52
Anlage 5: Flurkarte	53
Anlage 6: Unwetter-/Starkregengefährdung	54
Anlage 7: Nebenfragen	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsgericht
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	61137 Schöneck-Oberdorfelden, Hessenstraße 7
Objektart:	Eigentumswohnung
Katasterangaben:	Grundbuch von Oberdorfelden Gemarkung Oberdorfelden Flur 4; Flurstück 298/1; Größe: 6.153 m ²
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr / RND:	1981 / 25 Jahre
Gebäudezustand:	Mittel (Annahme)
Modernisierungszustand:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Annahme)
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Annahme)
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 59 m ² Wohnfläche
Sonstiges:	-

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl.	Verkehrswert (inkl. 10 % Sicherheitsabschlag)
19.600 €	-	115.000 €	1.965 €/m ²	104.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Hessenstraße 7, 61137 Schöneck-Oberdorfelden
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsgericht Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-11114
Aktenzeichen extern:	42 K 74/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	17.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026
Qualitätsstichtag:	12.01.2026
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 17.11.2025 Beschlüsse des Amtsgerichts Hanau vom 18.09.2025 und 17.11.2025 Wohnungsgrundbuchauszug vom 17.11.2025 (zuletzt geändert am 14.10.2025) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 13.10.2025 Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (Bauordnungsamt) vom 22.01.2026
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 22.01.2026 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Schöneck (Fachbereich Stadtentwicklung) vom 05.02.2026 Planungsrechtliche Auskunft seitens der Gemeinde Schönbeck vom 21.01.2026 Denkmalabfrage über das Onlineportal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 21.01.2026 Teilungserklärung vom 08.02.1973 Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 16.08.2027 Einzel-Wirtschaftsplan 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) vom 04.06.2024, bereitgestellt durch die Hausverwaltung

Einzel-Abrechnung 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) vom 04.06.2024, bereitgestellt durch die Hausverwaltung

Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 03.08.2023, 03.07.2024, 03.07.2025 und 29.10.2025, bereitgestellt durch die Hausverwaltung

Aufstellung über im Zusammenhang mit der Modernisierung des Gebäudes durchgeführter Arbeiten, bereitgestellt durch die Hausverwaltung vom 26.01.2026

Bodenrichtwertauskunft durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 21.01.2026

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

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen vom 18.02.2026

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 13.02.2026

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.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Liegenschaftszinssätze) 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 (10:20 Uhr – 10:45 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Maximilian Zöller (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** 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. 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.
- 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.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 17.11.2025 (letzte Änderung am 14.10.2025)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Oberdorffelden

Band: -

Grundbuchblatt: 1020

Gemarkung: Oberdorffelden

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4	298/1	Hof- u. Gebäudefläche, Hessenstr. 3-11	6.153 m ²

Es handelt sich um einen 8,86/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 20 bezeichneten Wohnung im Haus Schöneck, Hessenstraße 7, gelegen im 6. Obergeschoss (Mitte), einschließlich des zugehörigen Kellerraums Nr. 20.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 4 der Eintragung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau – Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 74/25); eingetragen am 14.10.2025

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor und konnte nicht eingesehen werden.

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

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, 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.

Hinweis zu Abteilung II: -

Aufteilung nach § 8 WEG: Gemäß Teilungserklärung vom 08.02.1973 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt,

dass insgesamt fünf Wohngebäude mit insgesamt 99 Eigentumswohnungen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach Wohneinheiten unabhängig von der Anzahl seiner/ihrer Einheiten. Steht eine Einheit Mehreren zu (z. B. Eheleuten je zur Hälfte), haben diese gemeinschaftlich eine Stimme.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

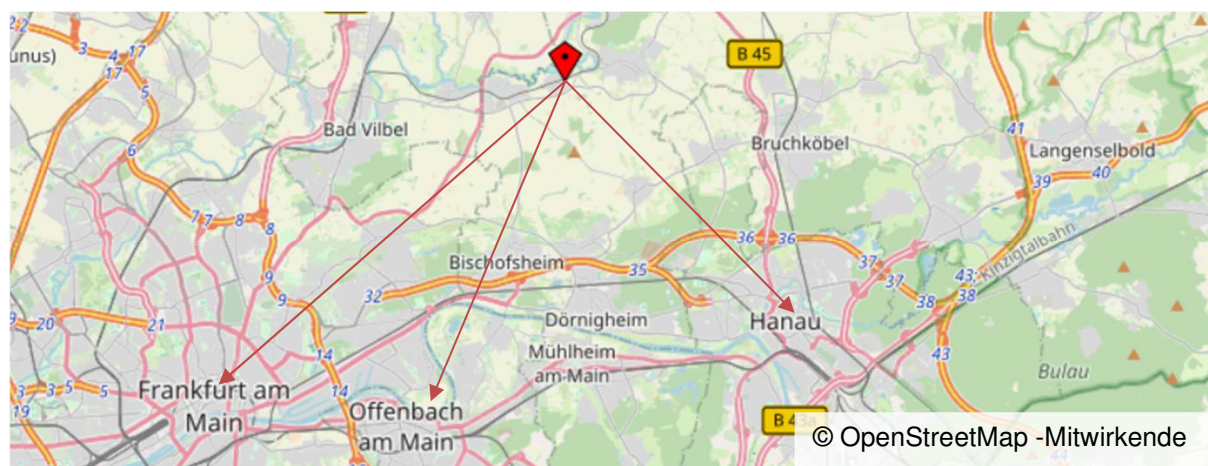
Gemäß vorliegenden Informationen obliegt die WEG-Verwaltung zum Wertermittlungstichtag der Hausverwaltung Ralf Schäfer.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Ortsteil:	Gemeinde Schöneck (Ortsteil: Oberdorfelden)
Einwohnerzahl und Prognose:	11.837 Einwohner (Stand: 31.12.2024), rd. 551 EW/km ² Einwohnerprognose: konstant, Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 146 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende größere Städte:	Hanau (ca. 20 km südöstlich), Frankfurt am Main (ca. 20 km südwestlich), Offenbach (ca. 22 km südwestlich)
Kaufkraftindex:	110,3 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,6 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 01/2026) 6,6 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 01/2026)
Infrastruktur:	Erschließung insbesondere durch die Bundesstraße B521 und L3008. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Schöneck-Oberdorfelden.
Wirtschaft / Industrie:	Schöneck/Oberdorfelden ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe aus Handwerk, Dienstleistung und Handel geprägt. Industrieansiedlungen spielen eine untergeordnete Rolle; größere Arbeitgeber und industrielle Strukturen finden sich vor allem in den näher gelegenen Städten Hanau, Offenbach und Frankfurt.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Ortsteils Schöneck-Oberdorfelden

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Geschosswohnungsbauten. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindertagesstätte in km: ca. 0,5,

Grundschule in km: ca. 1,8,

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 9,

weiterführenden Schule (Gesamtschule) in km: ca. 9,

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 9,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 1,0 (teo) bzw. ca. 2,6 (Aldi, Rewe, Lidl),

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 13 (Hessen-Center),

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 2,6 (Apotheke und Allgemeinmediziner)

Klinikum in km: ca. 16 (Hanau),

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,5 (Bahnhof Schöneck-Oberdorfelden),

Autobahnanschluss in km: ca. 8,5 (A66 in Richtung Hanau),

ICE - Bahnhof in km: ca. 23 (Hauptbahnhof Hanau),

Flughafen in km: ca. 38 (Flughafen Frankfurt am Main).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Schöneck-Oberdorfelden ist limitiert.

Schöneck verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich u.a. in Hanau, Offenbach und Frankfurt mit Kinos, Schwimmbädern, kulturellen Einrichtungen und umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten.

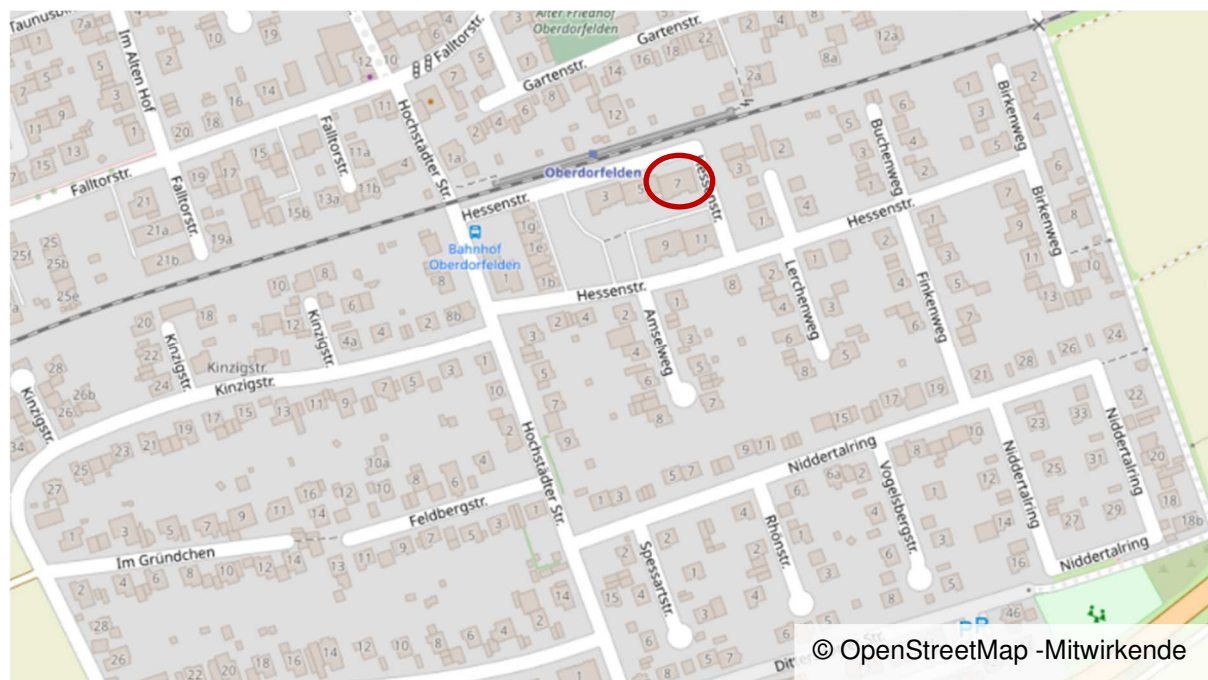
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Hessenstraße“, die relativ wenig befahren wird.

Als wesentliche Lärmquelle ist der Schienenverkehr der unmittelbar nördlich zum Wertermittlungsobjekt verlaufenden Bahntrasse festzustellen, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 18.02.2026) in einem Ausmaß zwischen 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem noch durchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

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

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 17.02.2026
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 17.02.2026
 Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 17.02.2026
 Openstreetmap, Abruf am 17.02.2026
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 17.02.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	6.153 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 61 m / ca. 100 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Hessenstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Hessenstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler

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 des Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 22.01.2026 bestehen das Grundstück betreffend keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sodass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune vorliegen.

Gemäß Urteil des VGH München vom 02.08.2016 (Az.: 22 B 16.619) handelt es sich bei einem Altlastenkataster um eine ausschließlich behördeninterne Arbeitshilfe und den darin enthaltenen Eintragungen kommt keine verbindliche Außenwirkung zu, insofern ist die hiermit erteilte Auskunft nicht rechtsverbindlich. Es handelt sich bei der Eintragung nicht um einen eigenständigen Verwaltungsakt.

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 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Hinter den Gärten". Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	VIII
GFZ:	2,4
GRZ:	1,0

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 Gemeinde Schöneck (Fachbereich Stadtentwicklung) vom 05.02.2026 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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 17.02.2026 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

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.

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises (Bauordnungsamt) vom 22.01.2026 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

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

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob die Wohnung vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) vorgefundenen Situation (Klingelschild) sowie gemäß Einschätzung/Kennntnisstand der WEG-Verwaltung wird davon ausgegangen, dass das Objekt 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 Informationen zu Miet- oder Pachtverträgen vor.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

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.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Abt. III des Grundbuchs im Rahmen dieser Wertermittlung nicht eingesehen wurde.

**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 eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht vorgenommen werden konnte.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	5 Mehrfamilienhäuser (Wohnhochhaus/Geschosswohnungsbau)
Geschosse:	KG, EG, 1. bis 7. OG
Wohneinheiten:	99
Baujahr:	1972/1973
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade vorgehängte hinterlüftete Fassadenplatten (VHF)
Wände:	Außenwände – Massiv Innenwände – Massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen (Annahme)
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Kunststoff/Leichtmetall mit Isolierverglasung, zentraler Hauseingang
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung aus Bitumenpappe (Annahme)
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Beton mit Steinbelag (Terrazzo), Dreispanner Aufzug vorhanden

Erschließung:	Vertikale Erschließung der Wohneinheiten über zentralen Treppenhaukern und Aufzugsanlage.
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (gem. Energieausweis, Bj. 1996) Warmwasserversorgung: zentral (Annahme)
Gemeinschaftsräume:	Trockenraum (KG), Waschküche (KG), Fahrradkeller (KG)
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 sind befestigt mit Asphalt / Waschbetonplatten (Eingangsbereich) - befestigte Stellplätze für PKW im Freien <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 26.01.2026 wurden innerhalb der letzten 15 Jahre sämtliche Aufzugsanlagen erneuert (2012/2013). Weitere wesentliche Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum haben im genannten Zeitraum nicht stattgefunden. Für das Jahr 2026 ist nach Mitteilung der Verwaltung sowie gemäß Eigentümerversammlungprotokoll vom 29.10.2025 eine umfassende Erneuerung bzw. Modernisierung der Heizungsanlage, bestehend aus dem Ersatz der vorhandenen Ölheizkessel durch eine Hybridanlage aus Wärmepumpen und Öl-Brennwertkesseln sowie einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, vorgesehen.
Baumängel / Bauschäden:	<p>Im Zuge des Ortstermins konnten am Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen Mängel, Schäden oder Instandsetzungsnotwendigkeiten festgestellt werden. Auch seitens der zuständigen Hausverwaltung wurden dem Sachverständigen keine Bauschäden/Instandsetzungsrückstände mitgeteilt.</p> <p>Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung kann eine Bewertung gegebenenfalls existenter Instandsetzungsnotwendigkeiten das Sondereigentum betreffend nicht vorgenommen werden.</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.</p>

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Energetischer Zustand:

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.

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.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.

Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 16.08.2027. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 87,8 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 79,8 kWh/(m²·a).

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

HV Schäfer GmbH
Freihofstraße 30
60385 Frankfurt am Main

WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung vom 03.08.2023, 03.07.2024, 03.07.2025 und dem 29.10.2025 zur Verfügung gestellt.

Den Protokollen ist zu entnehmen, dass die Durchführung einer umfassenden Modernisierung der Heizungsanlage einschließlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage (Umsetzung im Jahr 2026) beschlossen wurde. Die hierfür veranschlagten Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 1,02 Mio. €.

Gemäß Protokoll vom 29.10.2025 ist zur teilweisen Finanzierung der Maßnahme die Erhebung einer einmaligen Sonderumlage in Höhe von 730.000 € vorgesehen. Die Umlage ist entsprechend der Regelungen der Teilungserklärung im Verhältnis der jeweiligen Wohnfläche auf sämtliche Wohnungseigentümer zu verteilen und war zum 15.11.2025 fällig. Die über die Sonderumlage hinausgehenden Kosten sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Diese beträgt gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 26.02.2026 zum 31.12.2025 insgesamt 356.151,64 €.

Weitere wesentliche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind Angabe gemäß sowie gemäß vorliegenden Protokollen nicht besprochen worden.

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens der Hausverwaltung vom 25.02.2026 beträgt die Instandhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2025 anteilig für den Bewertungsgegenstand 3.143 €.

Hinweis:

Zur Finanzierung der beschlossenen Heizungsmodernisierung im Jahr 2026 wurde Ende des Jahres 2025 eine Sonderumlage beschlossen. Der den Wertermittlungsgegenstand betreffende Anteil i. H. v. 6.441,65 € steht auskunftsgemäß noch aus. Da jedoch sowohl Beschluss als auch Fälligkeit der Sonderumlage vor Wertermittlungstichtag/Zuschlag liegen, wird davon ausgegangen, dass für eine(n) Ersteher(in) dahingehend gegenüber der WEG keine Zahlungspflicht besteht.

Hausgeld:

290 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024)
(rd. 238 € Betriebs-/Verwaltungskosten + rd. 51 € Instandhaltungsrücklage)

Hinweise:

Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge oder sonstige baurechtlich relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine Bauakte wurde bei der zuständigen Behörde angefordert; diese lag dem Sachverständigen jedoch bis zum redaktionellen Bearbeitungsende nicht vor und konnte daher nicht berücksichtigt werden.

Eine 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.

5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 20 in Verbindung mit dem Kellerabteil Nr. 20)

Hinweis:

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Zuge der Besichtigung nicht zugänglich. Soweit notwendig, wurden entsprechende Annahmen im Rahmen der Wertermittlung getroffen. Für etwaige Abweichungen der Annahmen im Vergleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Art/-typ:

2-Zimmer-Wohnung (gem. Grundriss)

Wohn-/Nutzfläche:

rd. 59 m² WF (gem. Grundriss)

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:	6. OG (Mitte) – Hausnummer 7
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Diele, Küche, Schlafzimmer, Abstellkammer, Wohnzimmer mit Zugang zu Balkon/Loggia, Badezimmer (innenliegend) Belichtung/Besonnung mittel Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Ausrichtung:	Südosten (Balkon/Loggia)
Decken / Deckenhöhe:	Keine Angabe
Wände:	Wandbelag – Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) (Annahme), Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Beheizung über Heizkörper (Annahme)
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme), Badezimmer (innenliegend- gem. Grundriss), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)
Balkon/Loggia:	vorhanden (Ausrichtung nach Südosten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 20
Modernisierungen:	Unbekannt
Baumängel / Bauschäden:	Unbekannt
Zubehör:	Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.
Ausstattungsstandard:	Keine Angabe (Annahme: einfach bis mittel)

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 Immobilienmarktberichte 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 %.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Berichtsjahr 2024 eine negative Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2024 rd. 5.753, was einen Rückgang von rd. 20 % gegenüber dem Vorjahr darstellt. Hiervon entfallen ca. 3.195 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2024 lag bei ca. 42 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Wohnungseigentum hat einen Anteil von rd. 34 % an der Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge im Main-Kinzig-Kreis. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für Wohnungs- Teileigentum betrug im Jahr 2024 rd. 232 Mio. €. davon entfielen rd. 190 Mio. € auf Eigentumswohnungen (Schöneck: gesamt: rd. 5,7 Mio. €, davon rd. 4,5 Mio. € auf Eigentumswohnungen).

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 keine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Eigentumswohnungen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren im Rahmen dieser Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung (SE-Nr. 20 nebst Kellerraum Nr. 20) lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Für die Verkehrswertermittlung stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da die zu bewertende Eigentumswohnung zweifelsfrei zur Eigennutzung und zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

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.

Die Bodenrichtwertzone Nr. 9730004, in der das Wertermittlungsobjekt belegen ist, weist als Charaktermerkmal des Richtwertgrundstücks eine Grundstücksgröße von 500 m² aus. Diese weicht erheblich von der tatsächlichen Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (6.153 m²) ab. Vor diesem Hintergrund kann der dort ausgewiesene Bodenrichtwert nicht ohne weitere Prüfung und Plausibilisierung unmittelbar herangezogen werden, da die maßgeblichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmale – insbesondere die Grundstücksgröße – nicht vergleichbar sind.

Aus diesem Grund wurde ergänzend eine gezielte Recherche nach Bodenrichtwertzonen durchgeführt, die durch Geschosswohnungsbauten sowie entsprechend groß dimensionierte Grundstücke geprägt sind. In die Betrachtung einbezogen wurden hierbei die Bodenrichtwertzone Nr. 9210006 im benachbarten Maintal-Hochstadt, die Bodenrichtwertzone Nr. 10160005 im benachbarten Maintal-Wachenbuchen sowie die Bodenrichtwertzone Nr. 8810010 im benachbarten Maintal-Bischofsheim. Alle drei Bodenrichtwertzonen sind von Geschosswohnungsbauten und den hierfür typischen, größeren Grundstücksflächen geprägt und weisen somit eine deutlich bessere strukturelle Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück auf.

Die in Maintal-Hochstadt (430 €/m²), Maintal-Wachenbuchen (350 €/m²) sowie Maintal-Bischofsheim (370 €/m²) ausgewiesenen Bodenrichtwerte bewegen sich in einer Größenordnung, welche den in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone maßgeblichen Bodenrichtwert nachvollziehbar stützt.

Aus vorgenannten Gründen wird die Bodenrichtwertzone, in der das Wertermittlungsgrundstück belegen ist, der Wertermittlung (trotz abweichender Grundstücksgröße) zu Grunde gelegt.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	500 m ²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		Main-Kinzig-Kreis / Wetteraukreis
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	360 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	12.01.2026	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits ca. zwei Jahre zurück. Bodenpreisindizes seit 2024 zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Main-Kinzig-Kreis bislang nicht veröffentlicht. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstücksmarkt seit Ableitung des Bodenrichtwertes einer weitgehenden Seitwärtsbewegung unterlag, sodass der Bodenrichtwert dahingehend als passend zu bewerten ist. Auf eine Wertanpassung wird verzichtet.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %: 360,00 €/m²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	500 m ²	6.153 m ²	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			360

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 (6.153 m²) weicht deutlich von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes (500 m²) ab.

Für abweichende Grundstücksgrößen bei Mehrfamilienhausgrundstücken / von Geschosswohnungsbau geprägten Grundstücken werden durch den Gutachterausschuss keine gesonderten Umrechnungskoeffizienten bereitgestellt. Vor dem Hintergrund des durch die benachbarten Bodenrichtwertzonen plausibilisierten und gestützten Bodenrichtwertes sowie mangels geeigneter, normierter Umrechnungskoeffizienten wird im vorliegenden Fall auf eine gesonderte Anpassung des Bodenwertes im Hinblick auf die Grundstücksgröße verzichtet.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Bodenwert im Rahmen der Verkehrswertermittlung einer einzelnen Eigentumswohnung regelmäßig eine untergeordnete Bedeutung zukommt, da der Bodenwert des Gesamtgrundstücks nicht isoliert bewertet, sondern lediglich entsprechend dem im Grundbuch ausgewiesenen Miteigentumsanteil rechnerisch der zu bewertenden Einheit zugeordnet wird.

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. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

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. Eine Anpassung erfolgt nicht.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 360 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 298/1	Baureifes Land	6.153	Ja	360,00	2.215.080 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	2.215.080 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	2.215.080 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	2.215.000 €

Bodenwert anteilig	MEA = 8,86/1000	19.600 €
---------------------------	-----------------	----------

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 17 % und wird, unter Beachtung des Baujahres sowie des unterstellten Zustandes 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.

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 zurückgegriffen.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Immobilienmarktbericht Südhessen 2025) wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2025
Untersuchungszeitraum:	Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024
Jahresrohertrag:	Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3, Nummer III ImmoWertV (Wohnnutzung)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre für Eigentumswohnungen (abweichende Regelung zur ImmoWertV 2021)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 RND \geq 20 Jahre
Bodenwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024

9.2 Mietvertragliche Situation

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob die Wohnung vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation (Klingelschild) wird davon ausgegangen, dass das Objekt eigengenutzt ist.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises 2025 weist eine Mietspanne für Eigentumswohnungen in Schöneck von 8,80 €/m² Wohnfläche bis 9,35 €/m² Wohnfläche aus. Grundlage der Berechnung der Werte ist der Mietwertkalkulator (MIKA) 2025. Der Gültigkeitszeitraum des Mietwertkalkulators beträgt 2 Jahre.

Gemäß Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau (gültig bis 30.04.2026) liegt der Durchschnittswert (ohne Zu-/Abschläge) für Mietwohnungen mit Baujahren zwischen 1965 und 1980 und einer Wohnungsgröße zwischen 46 m² und 65 m² bei 7,82 €/m² Wohnfläche.

Immobilienscout24.de weist eine durchschnittliche Angebotsmiete für Mietwohnungen in Schöneck i. H. v. 10,90 €/m² aus (Q1 2025).

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Angebotspreis von 10,30 €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen aus (Stand Q4 2024, abgerufen am 18.02.2026).

Gemäß ongeo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Mietspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und der Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung), in einem Umkreis von weniger als 0,5 km von rd. 9,35 €/m² bis 10,92 €/m² (Durchschnitt: 10,11 €/m²).

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet.

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 miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird modellkonform ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 439 €/Wohneinheit 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 mit 14,40 €/m² Wohnfläche 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 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 20 % 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.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Unter Beachtung der bekannt gewordenen Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums – Aufzugsanlagen sowie Heizungsanlage (geplant, Investitionskostenbeiträge jedoch bereits entrichtet) – werden aus sachverständiger Sicht drei Modernisierungspunkt angesetzt.

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	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	3

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:

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

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: $RND = GND - Alter$

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

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{53}{70} \times 100 \% = 76 \%$$

Bei einer Anzahl von drei Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 55 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (interpoliert 0,9033), b (interpoliert 1,9263) und c (interpoliert 1,2505) gem. Tabelle 3, eines Alters von 53 Jahren und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 22 Jahren.

Im Rahmen der Wertermittlung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von pauschal 25 Jahren in Ansatz gebracht.

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 Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (ab 11 Wohneinheiten) in einem Bodenrichtwertbereich bis 499 €/m² (Ø 460 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2025 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,9 % (Standardabweichung +/- 2,8 %) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 910 €/m² und 3.920 €/m² (Ø 2.020 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 15,7, die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 5,3 %. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,95 – 13,65 €/m² (Ø 10,60 €/m²). Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 19 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 28 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023/24.

Aufgrund des vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhessen orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständig gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,5 % 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).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den boG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als boG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt kein gesonderter Ansatz besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m ²) / Einheit	Miet- einheiten n	Marktmiete (€/m ² /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	58,51 m ²	1	10,00 €	7.021 €
Jahresrohertrag (JRoE)				7.021 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		439,00 €	439 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		14,40 €	843 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	140 €
Gesamt			(rd. 20%)	1.422 €
Jahresreinertrag				5.599 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,50%	490 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				5.109 €
Baujahr Real:	1973	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1981	RND:	25	
Gebäudealter Real:	53	LSZ:	2,50%	
Gebäudealter Fiktiv:	45	RBF:	18,42	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	5.109 €	x	18,42	94.130 €
Zuzüglich Bodenwert:				19.600 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				113.730 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 115.000 €

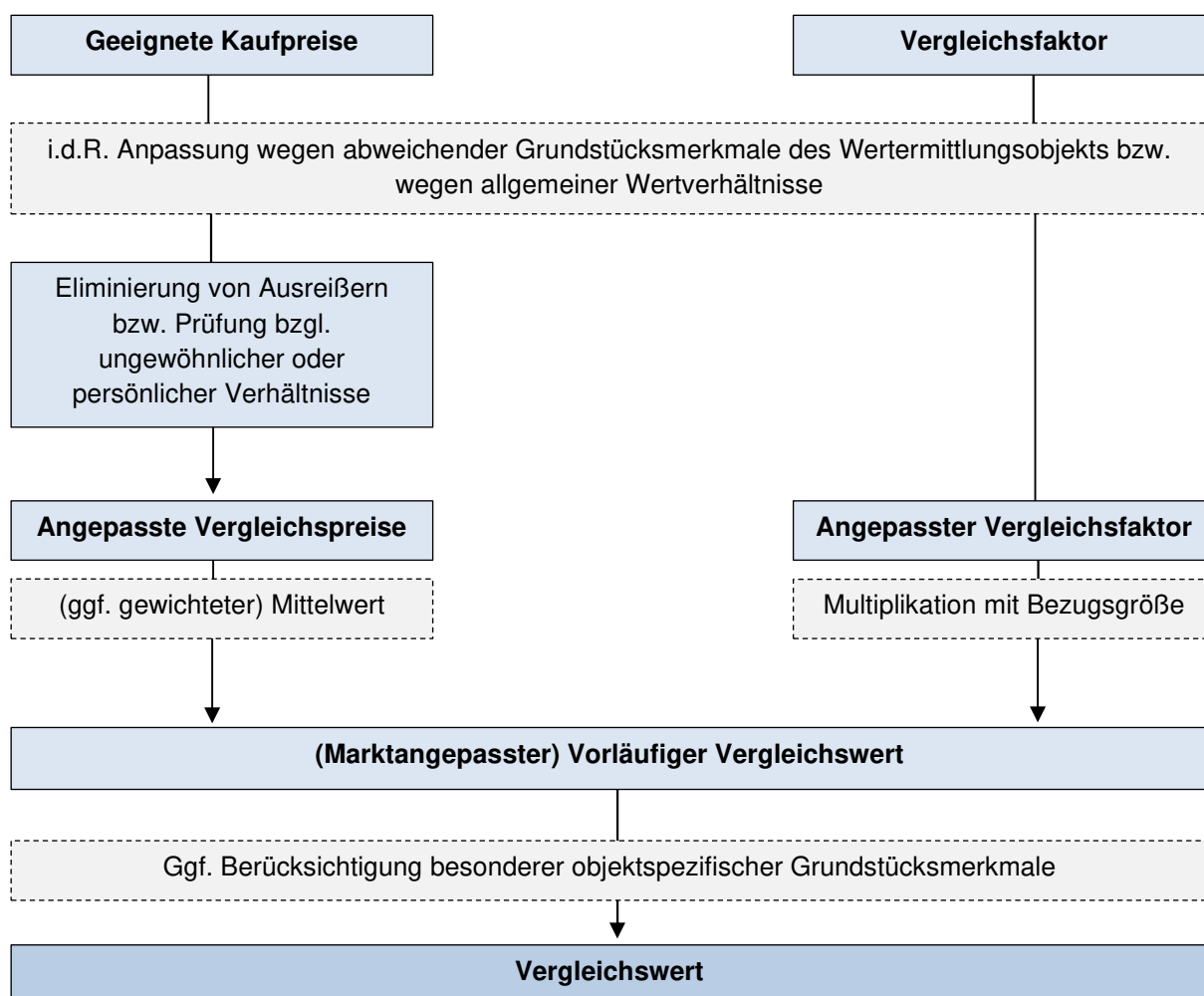
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m ² :	1.944 €	k.A.
Ertragswert/m ² :	1.965 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	6,17%	16,20
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,92%	20,31
Rohrertrag/Ertragswert:	6,11%	16,38
Reinertrag/Ertragswert:	4,87%	20,54
Net Initial Yield:	4,78%	20,91

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

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



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da keine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Eigentumswohnungen vorliegt, kann das Vergleichsverfahren lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt acht Vergleichskauffälle von Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten in der unmittelbaren Nähe sowie von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in benachbarten Ortsteilen des Wertermittlungsobjektes aus dem Zeitraum Q1 2023 bis Q2 2025 zur Verfügung gestellt. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Zudem wurden bereits im Vorfeld vier der acht bereitgestellten Kaufpreise aufgrund mangelnder Vergleichbarkeit der Gebäude (kein Geschosswohnungsbau) bzw. zu stark abweichender Wohnungsgrößen sachverständig aussortiert.

Die Stichprobe umfasst (nach sachverständiger Vorselektierung) insgesamt vier Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 27.02.2023 und dem 03.02.2025 zustande kamen.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Geschosse	Anzahl Zimmer	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	Q1 2025	360 €/m ²	1972	MFH	2,9	74 m ²	21	7	3	3	165.250 €	2.233 €/m ²
2	Anonym	Q1 2023	360 €/m ²	1973	MFH	-	78 m ²	21	7	2,5	1	197.000 €	2.526 €/m ²
3	Anonym	Q4 2023	360 €/m ²	1973	MFH	2	60 m ²	62	7	2	6	80.000 €	1.333 €/m ²
4	Anonym	Q3 2023	360 €/m ²	1973	MFH	-	58 m ²	62	7	2	4	117.000 €	2.017 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

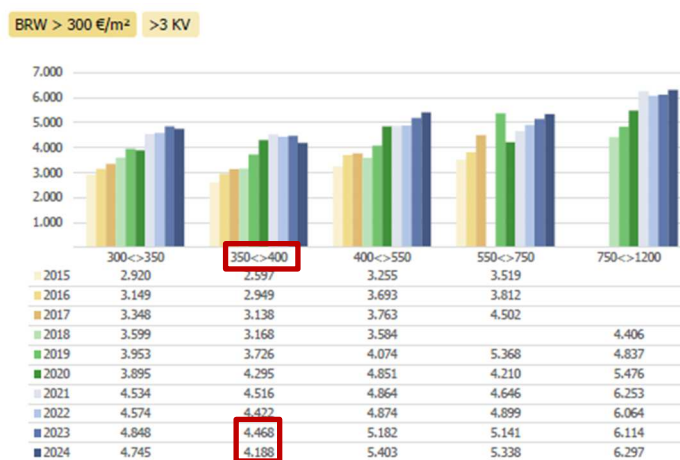
Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q3 2022 bis Q2 2025 und sind nicht mit den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden

den Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde ein durchschnittlicher Preisabfall für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 350 bis 400 €/m² zwischen 2023 und 2024 i. H. v. rd. 6 % ausgewiesen. Für den Zeitraum 2024 bis 2025 wird keine Preisentwicklung ausgewiesen.

Die Preisentwicklung aus dem Betrachtungszeitraum wird wie folgt wiedergegeben:



Quelle: Immobilienmarkt des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2025

Gemäß vdp Immobilienpreisindex ist das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen 2024 und 2025 um rd. 3 % gestiegen.

Auf Basis o.g. Veröffentlichung sowie unter Würdigung der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt, wird für die herangezogenen Vergleichspreise aus dem Jahr 2023 ein Abschlag i. H. v. 3 % vorgenommen.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben, eine Anpassung wird als nicht erforderlich erachtet.

Lage: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der Lage ist hinreichend gegeben.

Geschosslage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der 6. Etage eines Geschosswohnungsbaus mit Aufzug.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte befinden sich in unterschiedlichen Geschosslagen (1. OG bis 6. OG) und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (6. OG) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für

Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. In Anlehnung an eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1.553 werden folgende Umrechnungskoeffizienten angewendet:

6. OG = 1,06 → Wertermittlungsobjekt

1. OG = 1,00 → Faktor: $1,06/1,00 = 1,06$ → +6 %

3. OG = 1,04 → Faktor: $1,06/1,04 = 1,02$ → +2 %

4. OG = 1,06 → Faktor: $1,06/1,06 = 1,00$ → +/- 0 %

6. OG = 1,06 → Faktor: $1,06/1,06 = 1,00$ → +/- 0 %

Wohnfläche:

Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 58 m² bis ca. 78 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 59 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. In Anlehnung an eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1.553 werden folgende Umrechnungskoeffizienten angewendet:

60 m² = 1,02 → Wertermittlungsobjekt

60 m² = 1,02 → Faktor: $1,02/1,02 = 1,00$ → +/- 0 %

75 m² = 0,99 → Faktor: $1,02/0,99 = 1,03$ → +3 %

80 m² = 0,98 → Faktor: $1,02/0,98 = 1,04$ → +4 %

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard der herangezogenen Vergleichsobjekte liegen nicht vor, da diese durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Darüber hinaus konnte auch eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit nicht durchgeführt werden. Eine belastbare Aussage zum konkreten Ausstattungsstandard der Wohnung ist daher nicht möglich. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Pkw-Stellplätze:

Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

10.3 Vergleichswertberechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.072 €/m² und einen Median von 2.151 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 601 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,29. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „bedenklich“ zu bewerten.

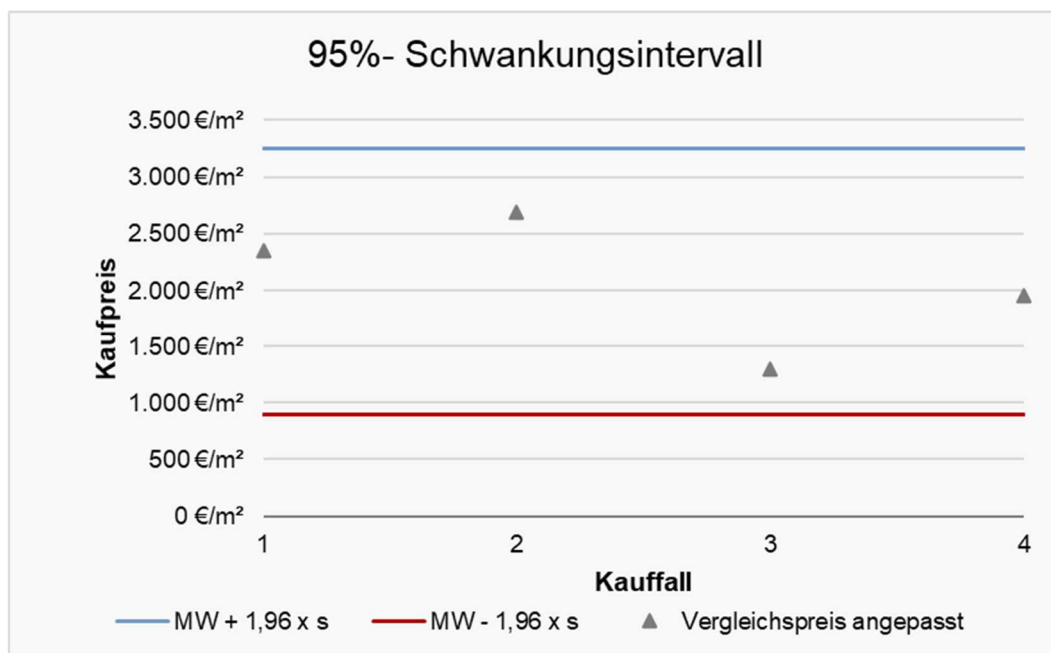
Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, einen Vergleichskaufpreis aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichsverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.072 €/m² Wohnfläche.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Geschosse	Anzahl Zimmer	Etage	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. - Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. - Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q1 2025	360 €/m²	1972	MFH	2,9	74 m²	21	7	3	3	165.250 €	2.233 €/m²	0%	2.233 €/m²	2%	3%	2.345 €/m²
2	Anonym	Q1 2023	360 €/m²	1973	MFH	-	78 m²	21	7	2,5	1	197.000 €	2.526 €/m²	-3%	2.450 €/m²	6%	4%	2.695 €/m²
3	Anonym	Q4 2023	360 €/m²	1973	MFH	2	60 m²	62	7	2	6	80.000 €	1.333 €/m²	-3%	1.293 €/m²	0%	0%	1.293 €/m²
4	Anonym	Q3 2023	360 €/m²	1973	MFH	-	58 m²	62	7	2	4	117.000 €	2.017 €/m²	-3%	1.957 €/m²	0%	0%	1.957 €/m²
														Anzahl:	4			
														Minimum:	1.293 €/m²			
														Maximum:	2.695 €/m²			
														Mittelwert:	2.072 €/m²			
														Median:	2.151 €/m²			
														Standardabweichung:	601 €/m²			
														Variationskoeffizient:	0,29			
														MW + 1,96 x s:	3.249 €/m²			
														MW - 1,96 x s:	895 €/m²			
														Schwankungsintervall:	95%			
														Anzahl:	4			
														Minimum:	1.293 €/m²			
														Maximum:	2.695 €/m²			
														Mittelwert:	2.072 €/m²			
														Median:	2.151 €/m²			
														Standardabweichung:	601 €/m²			
														Variationskoeffizient:	0,29			

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.072 €/m²

Wohnfläche: 58,51 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 2.072 €/m² x 58,51 m² = **rd. 120.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

Vergleichswert: **rd. 120.000 €**

11. Würdigung

Da keine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zu Plausibilisierungszwecken angewandt werden. Der Vergleichswert (rd. 120.000 €) stützt den ermittelten Ertragswert (rd. 115.000 €).

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Marktbereich 5 (Baujahr 1980 - 1989) in einer Bodenrichtwertspanne zwischen 300 – 399 €/m², bezogen auf 80 m² Wohnfläche mit rd. 2.935 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für Schöneck wird ein durchschnittliches Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen (Baujahr > 1959) innerhalb der letzten drei Jahre mit 2.765 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen 2025 wird ein Vergleichsfaktor für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten (ab elf Wohneinheiten) bezogen auf einen Bodenrichtwertbereich bis 499 €/m², einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m² i. H. v. rd. 2.020 €/m² Wohnfläche (Spanne: 910 – 3.920 €/m² Wohnfläche) angegeben. Die ausgewerteten Mietspannen lagen hierbei zwischen 7,95 €/m² und 13,65 €/m² Wohnfläche (im Mittel: 10,60 €/m² Wohnfläche).

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.250 €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen aus (Stand Q4 2024, abgerufen am 18.02.2026).

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und unter Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung), in einem Umkreis von weniger als 0,5 km von rd. 2.217 €/m² bis 2.653 €/m² (angemessener Wert: 2.426 €/m²).

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Schöneck von ca. 3.172 €/m² WF (Q1 2023) bis ca. 3.107 €/m² WF (Spanne: 2.873 €/m² WF - 4.839 €/m² WF) (Q1 2026) aus.

Bei Angebotspreisen gilt jedoch grundsätzlich zu beachten, dass diese nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der dem Ertragswert zu Grunde liegende Kapitalwert (1.965 €/m²) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. 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 (115.000 €) ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere sowie Teile der Gemeinschaftsflächen besichtigt werden konnten. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine 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 10 % 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 (sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 %) zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

104.000 €

(in Worten: Euro einhundertviertausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.



Aschaffenburg, den 27.02.2026

Maximilian Zöllner MRICS

13. 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**

Ansicht Süden



Ansicht Südosten



Norden

Eingang Haus Nr. 7



Hauseingang Haus Nr. 7



Treppenhaus – exemplarisch –



Aufzugsanlage



Kellerabteil



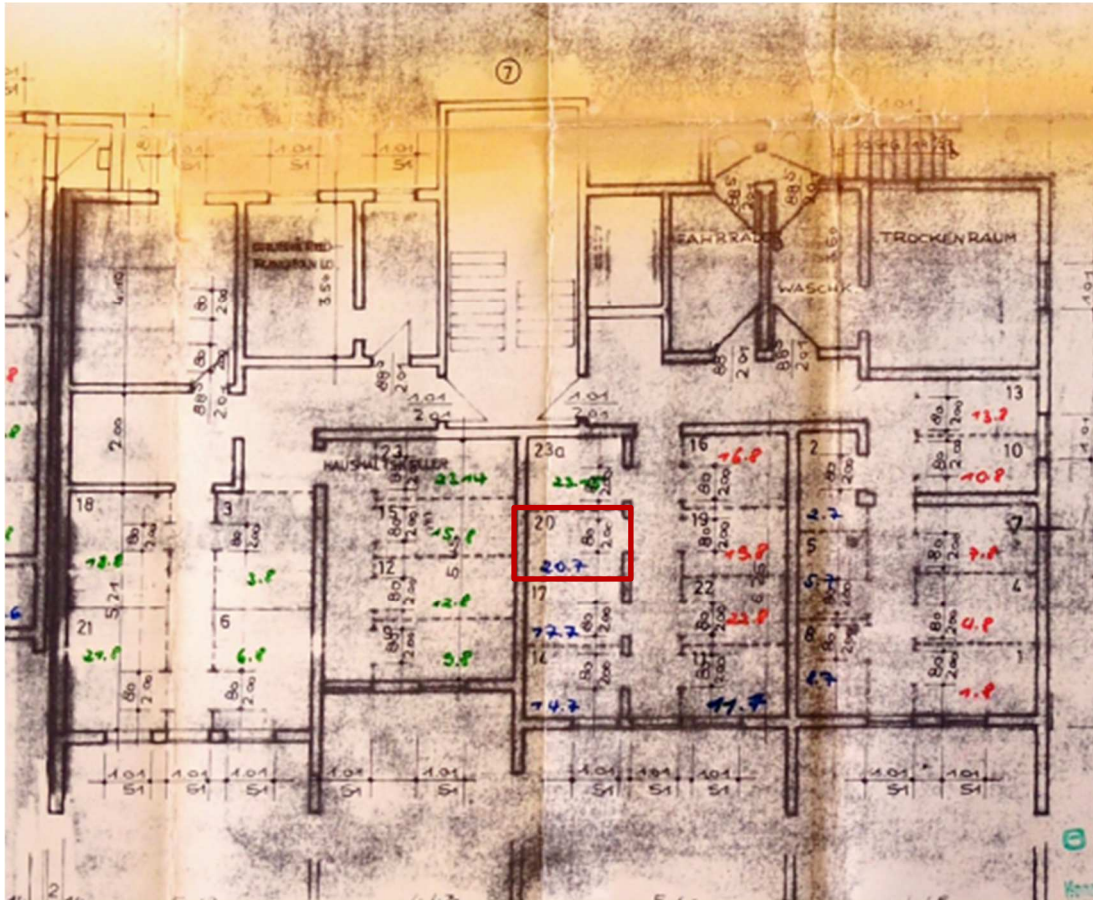
Trockenraum (KG)



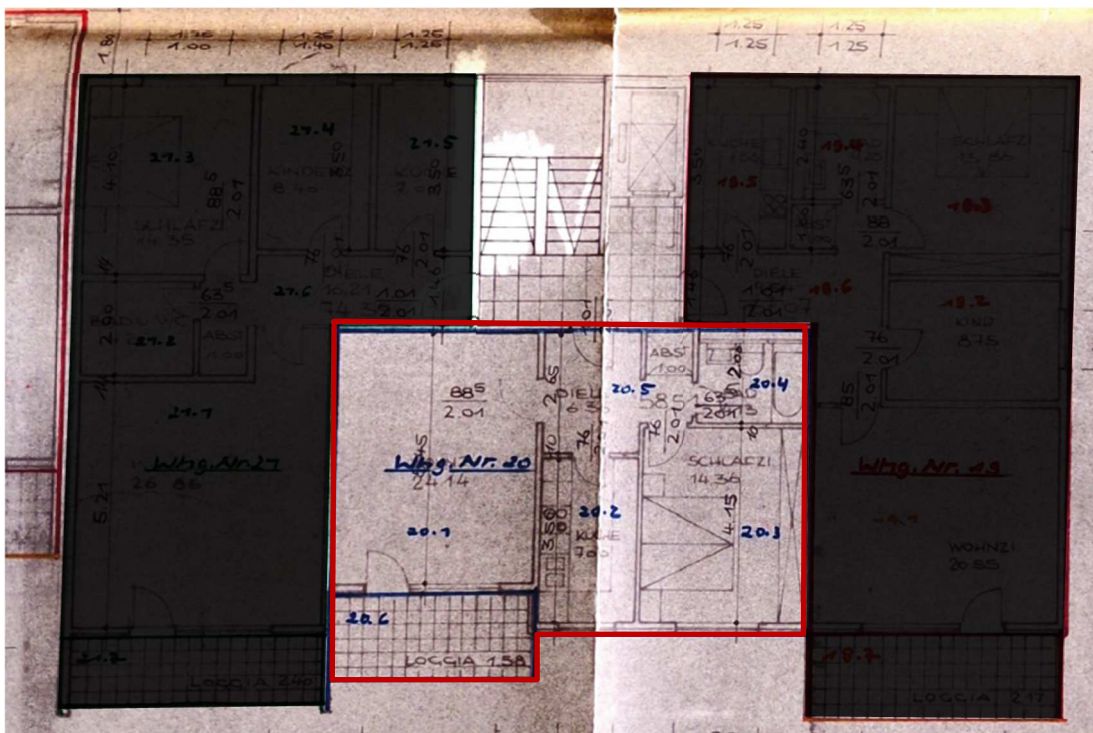
Wohnungseingangstüre der
bewertungsgegenständlichen
Eigentumswohnung



Anlage 3: Grundrisse



Grundriss KG Haus Nr. 7



Grundriss der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung: 6. OG (Mitte) – Whg. Nr. 20

Anlage 4: **Auszug aus der Teilungserklärung**

20. Mit Eigentumsanteil von 8,86/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20
bezeichneten Wohnung, 6. Obergeschoß Mitte,
2 Zimmer, Küche, Bad, Loggia,
Flur, Kellerraum Nr. 20

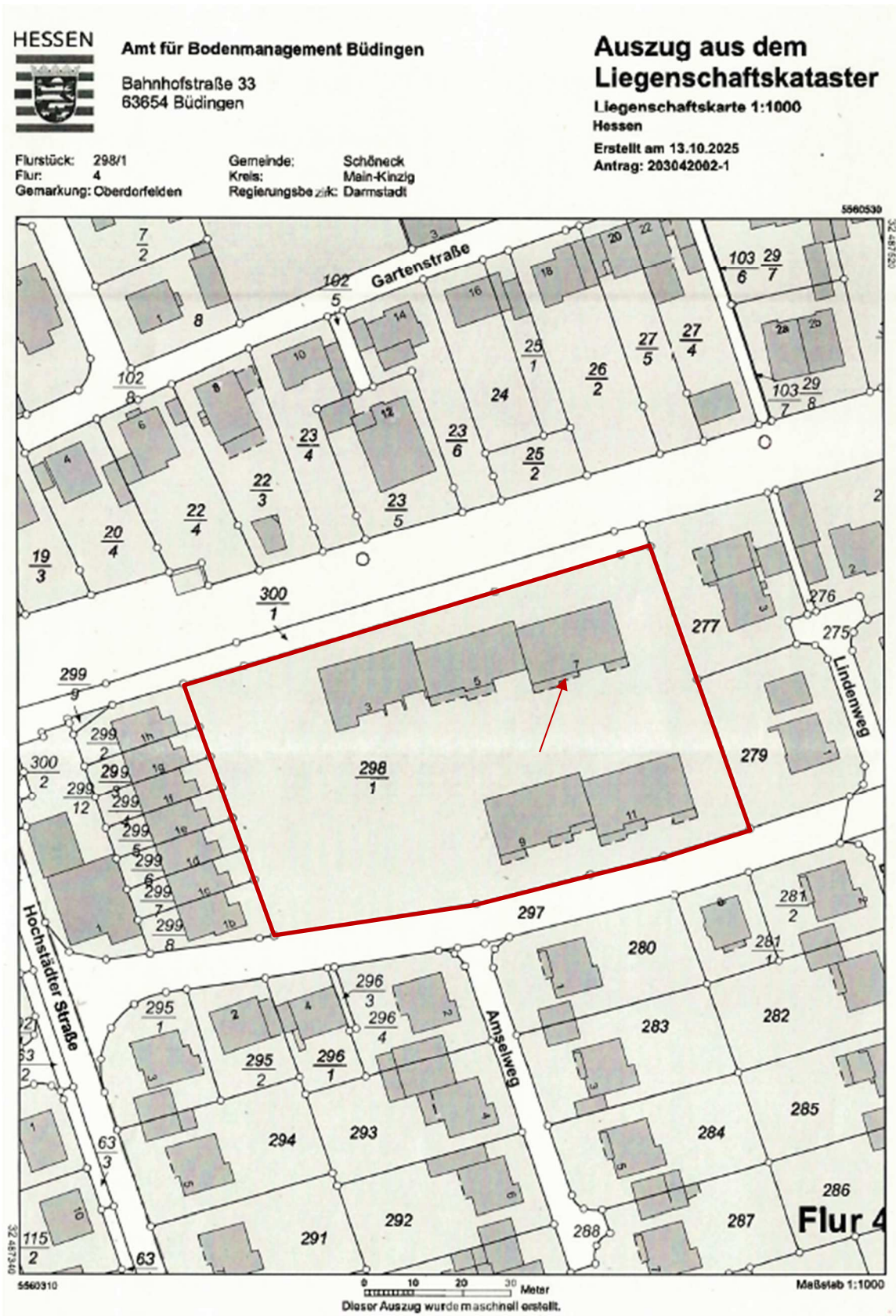
8. Je Wohneinheit sind ein Einstellplatz oder eine Kaufgarage mit gemeinsamer Zufahrt vorgesehen. Zur Deckung der Unterhaltungs- und Pflegekosten für Zufahrt und Abstellfläche sind je Einstellplatz ein einmaliges Entgelt oder eine monatliche Pauschale zu zahlen.

Hinweis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 26.02.2026 bestehen an den auf dem Grundstück vorhandenen PKW-Stellplätzen keine Sondernutzungsrechte. Die Stellplatzfläche steht insgesamt im uneingeschränkten Gemeinschaftseigentum ohne spezielle Zuweisung.

Die Regelung in der Teilungserklärung ist dahingehend auszulegen, dass rechnerisch für jede Wohneinheit ein Stellplatz auf dem gemeinschaftlichen Grundstück zur Verfügung steht. Eine konkrete Zuordnung zu einzelnen Einheiten sowie eine Festlegung hinsichtlich Lage oder Größe der jeweiligen Stellplätze erfolgt jedoch nicht.

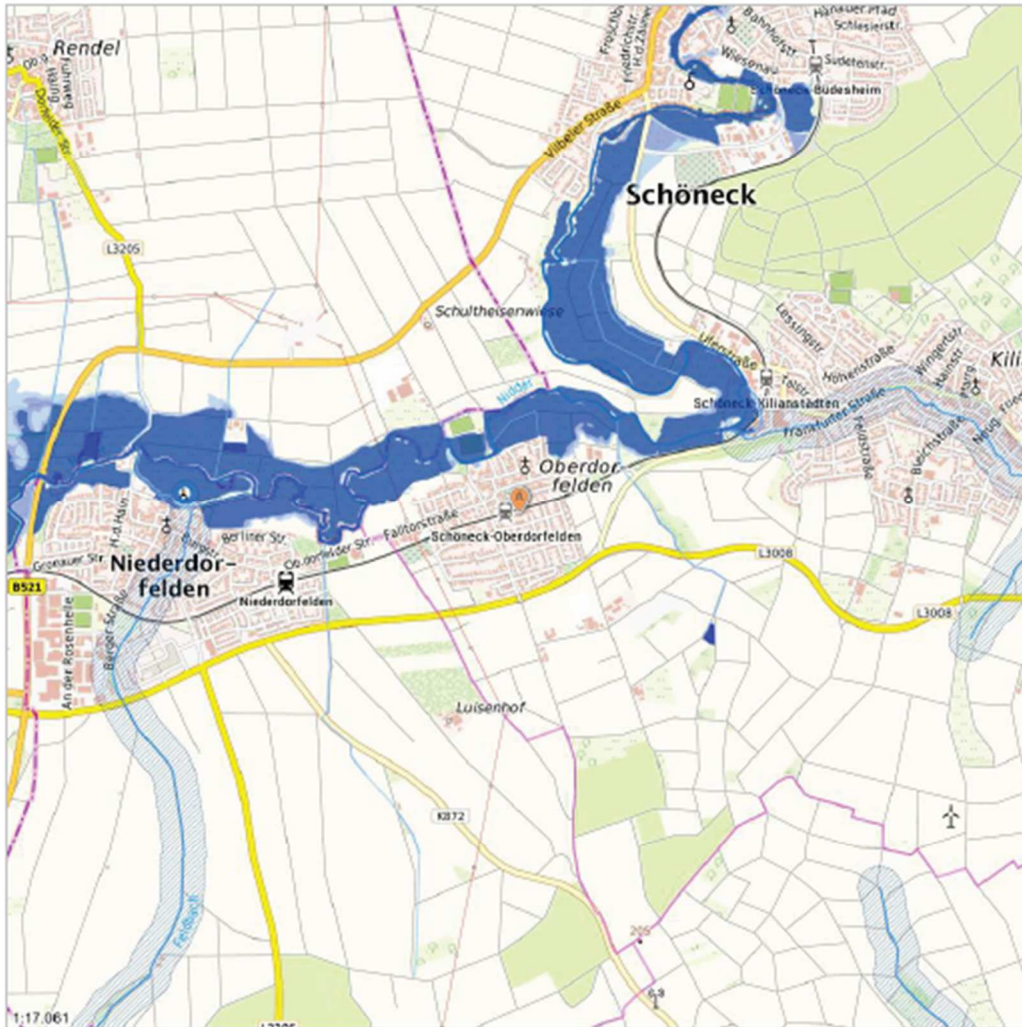
Anlage 5: **Flurkarte**



Anlage 6: **Unwetter-/Starkregengefährdung**

ZÜRS Hochwassergefährdung

61137 Schöneck . Hess, Hessenstr. 7



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.)

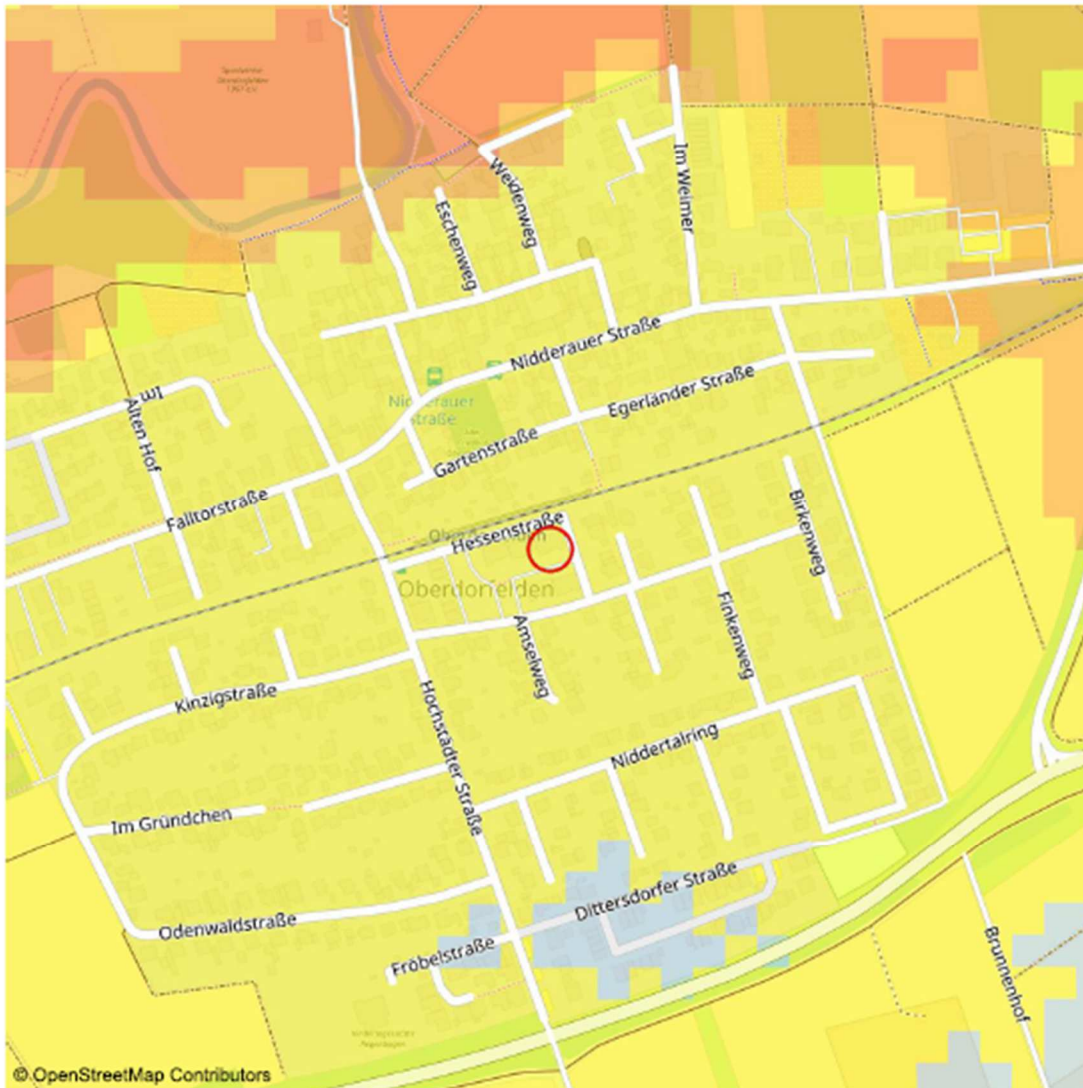
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VMS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Gebmapping, AeroGrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Plusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03964176 vom 21.01.2026 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® 2026

Starkregengefährdung

61137 Schöneck . Hess, Hessenstr. 7



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03964176 vom 21.01.2026 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® 2026

Seite 1

Anlage 7: Nebenfragen**Kurzbeschreibung Wertermittlungsgegenstand**

Es handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von rd. 59 m², gelegen im 6. Obergeschoss eines Geschosswohnungsbaus (Baujahr 1973), zzgl. Kellerraum.

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Dem Gutachter sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Mieter bekannt. Es liegen keine entsprechenden Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Bewertungsobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Verwaltung des Bewertungsobjektes obliegt der HV Schäfer GmbH, Freihofstraße 30, 60385 Frankfurt am Main

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

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

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

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 16.08.2027 liegt vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 5.2.2

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt (Abteilung Umwelt Frankfurt) vom 22.01.2026 bestehen, das Grundstück betreffend keine Eintragungen im Altlastenkataster.