

Aktenzeichen: 7 K 74/23

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Offenbach am Main

Auftrag: **Verkehrswertgutachten**

Objektart: Eigentumswohnung

Anschrift: Groß-Umstädter Weg 1
SE Nr. 761 im 8. OG
D-63128 Dietzenbach

Qualitätsstichtag: 8. April 2025

Wertermittlungsstichtag: 8. April 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



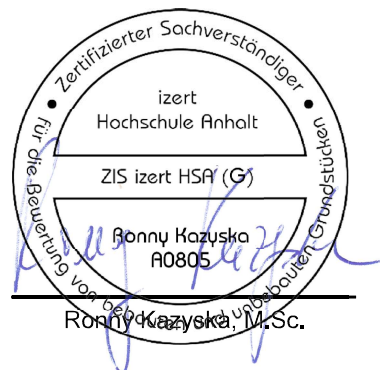
am: 08.04.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 08.04.2025

Vergleichswert	123.000 €
Ertragswert	121.000 €
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB	123.000 €

Frankfurt am Main, den 08.06.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F

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

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

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

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

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

b.v.s
Sachverständige

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

izert

Immobilien-gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

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

Bewertungsunterlagen

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

- Beschluss vom Amtsgericht Offenbach am Main in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 7 K 74/23 mit Datum 03.02.2025
- Grundbuchauszug Blatt 6193 vom 28.02.2025 des Grundbuchs von Dietzenbach / Amtsgericht Offenbach am Main (Wohnungsgrundbuch)
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 04.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.11.2017

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

- Baugenehmigung Nummer 611-02/229/70-pr./kö über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Entwässerung vom 19.10.1970
- undatierter Grundriss des Erdgeschoss
- Baubeschreibungen vom 22.06.1970 und 29.07.1970
- Teilungserklärung ohne Aufteilungsplan vom 04.09.1970
- Bewilligungsurkunde über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom 26.10.1976
- Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 über die Wohneinheit 761, WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach
- Bewirtschaftungskosten / Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 über die Wohneinheit 761, WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach
- Protokolle Eigentümersammlungen WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach vom 06.07.2022, 06.07.2023 und 03.07.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich Südhessen vom 02.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.06.2025

Übersicht

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung

Stichtag: 08.04.2025

Baujahr ca.	1972
Baujahr (wirtschaftlich)	1975
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Restnutzungsdauer in Jahren	20

Grundstücksgröße ca. 12.543 m²

Wohnfläche ca. 72,88 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	145.000 €
Marktanpassung	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-21.800 €
Vergleichswert des Grundstücks	123.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	1.688 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	8.746 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	1.601 € 18,31 %
Reinertrag p.a.	7.145 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	143.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-21.800 €
Ertragswert	121.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	1.660 €/m ²

Verkehrswert

123.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert	1,00
Verkehrswert/Ertragswert	1,02
Verkehrswert/Wohnfläche	1.688 €/m ²
Bodenwertanteil	22,00 %

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 03.02.2025 mit dem Aktenzeichen 7 K 74/23 für das Amtsgericht Offenbach am Main als Auftraggeberin erstattet.

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

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 08.04.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 08.04.2025 statt. Das Betreten des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Eine Innenbesichtigung der typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts erfolgte durch die fehlende Teilnahme des Eigentümers nicht. Als Qualitätsstichtag wurde der 08.04.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 08.04.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

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

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

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 08.04.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Der Eigentümer hat nicht an dem Besichtigungstermin teilgenommen. Die Wertermittlung wird deshalb auftragsgemäß auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Bewertungsunterlagen durchgeführt. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- Ronny Kazyska Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

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

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

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

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 28.02.2025 (letzte Änderung vom 18.12.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Offenbach am Main
Grundbuch von: Dietzenbach
Blatt: 6193

Wohnungsgrundbuch

439 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dietzenbach	11	370/5	Erholungsfläche, Michelstädter Weg	510 m ²
1	Dietzenbach	11	370/6	Verkehrsfläche, Michelstädter Weg	633 m ²
1	Dietzenbach	11	370/7	Gebäude- und Freifläche, Michelstädter Weg 1, 3, 5, 7 Neunkirchener Weg 1, 3, 3A Groß-Umstädter Weg 1, 3	11.082 m ²
1	Dietzenbach	11	370/8	Verkehrsfläche, Neunkirchener Weg	121 m ²
1	Dietzenbach	11	370/9	Verkehrsfläche, Groß-Umstädter Weg	197 m ²

Grundstücksgröße gesamt 12.543 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 761 bezeichneten Wohnung im Haus 7. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in

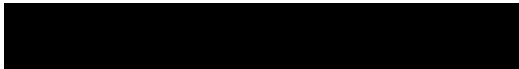
Band 158 Blätter 6001, 6002,
Band 159 Blätter 6003 - 6032,
Band 160 Blätter 6033 - 6062,
Band 161 Blätter 6063 - 6092,
Band 162 Blätter 6093 - 6122,
Band 163 Blätter 6123 - 6152,
Band 164 Blätter 6153 - 6182,
Band 165 Blätter 6183 - 6192, 6194 - 6212,
Band 166 Blätter 6213 - 6236,
gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters; ausgenommen bei der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in der geraden Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Beschränkung ist weiter für den Fall ausgeschlossen, daß der jeweilige Hypothekengeber der I. Hypothek das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert und weiter veräußert.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4. September 1970 Bezug genommen. Eingetragen am 17. März 1971.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 6:



Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 8 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeenergieleitungsrecht) für die Fernwärmeversorgung Dietzenbach GmbH, Dietzenbach. Gemäß Bewilligung vom 20.03.1997 (UR 112 des Notars Dr. Mannsfeldt in Frankfurt am Main) eingetragen am 20.05.1997.

Laufende Nummer 2:

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

Laufende Nummer 3:

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

Laufende Nummer 4:

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

Laufende Nummer 5:

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

Laufende Nummer 6:

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

Laufende Nummer 7:

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

Laufende Nummer 8:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach am Main -Zwangsversteigerung-, 7 K 74/23); eingetragen am 07.06.2024.

Beurteilung

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

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die ursprüngliche Bewilligungsurkunde über die beschränkte persönliche Dienstbarkeit seinerzeit zugunsten der BP Benzin- und Petroleum AG vom 26.10.1976 liegt dem Sachverständigen vor. Die Dienstbarkeit dient der Verlegung, dem Betrieb, der Wartung und der Instandhaltung von Wärmeleitungen zur Sicherstellung der Wärmeversorgung. Ein Lageplan aus dem der konkrete Verlauf der Wärmeleitungen hervorgeht ist der Bewilligungsurkunde nicht beigelegt. Beim Ortstermin konnte auf Basis der durchgeführten Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts keine direkte Nutzungsbeeinträchtigung der Eigentumswohnung festgestellt werden. Ein Wärmeleitungsrecht dient der Erschließung von Grundstücken. Die Nutzbarkeit von Wohnungen wird dadurch in der Regel nicht wertrelevant beeinträchtigt. Der Eintragung wird deshalb in dieser Bewertung kein Werteeinfluss beigemessen.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 5:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 6:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 7:
Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 8:
Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 7 K 74/23. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Landkreis Offenbach vom 04.06.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 30.05.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück zum Stand 30.05.2025 als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 JC der Stadt Dietzenbach "Zwischen Frankfurter Strasse und Bahn" der am 21.07.1972 rechtsverbindlich wurde.

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

- reines Wohngebiet (WR)
- geschlossene Bauweise (g)
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5
- Zahl der Vollgeschosse: XIII

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Nr. 8 JC, Zwischen Frankfurter Strasse und Bahn" ist im gesamten Gebiet der Stadt Dietzenbach eine Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder seit dem 09.06.2019 rechtsgültig.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 611-02/229/70-pr./kö der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Landkreises Offenbach liegt vom 19.10.1970 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 06.07.1957 erteilt. Sie gestattet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Entwässerung.

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

2.6 Entwicklungszustand

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

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

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

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 30.05.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Dietzenbach mit ca. 35.268 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 12 km südöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 20 km nordöstlich von Darmstadt im Landkreis Offenbach im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Dietzenbach grenzt im Norden an die Stadt Heusenstamm, im Osten an die Stadt Rodgau, im Süden an die Stadt Rödermark sowie im Westen an die Stadt Dreieich

Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Dietzenbach und Steinberg.

Der Landkreis Offenbach hat laut MB Research im Jahr 2025 mit 107,1 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf-Basis im Jahr 2025 32.732 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Offenbach mit 5,0 % im Mai 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,2 %.

Die Gewerbestruktur von Dietzenbach ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Controlware GmbH (Kommunikationssysteme), Acal BFi Germany GmbH (technische Ausrüstungen), Clarus Films GmbH (Verpackungsmaterialien), Gold-Ei Erzeugerverbund (Eier-Erzeugung) und die Salmat International GmbH (Tierhaltungssysteme).

Dietzenbach verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die Stadt ist mit der B 459, die durch das zentrale Stadtgebiet verläuft, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L 3001 verbindet Dietzenbach im Norden mit der Stadt Heusenstamm bzw. im Südwesten mit der Stadt Dreieich. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Neu-Isenburg' an der A 661 liegt vom Stadtzentrum ca. 8 km entfernt.

Dietzenbach ist mit 3 Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main und Offenbach am Main.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Dietzenbach im Zeitraum von 2023 bis 2035 +4,9 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Offenbach -0,9 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	12 km	0:18 h
Offenbach am Main	10 km	0:15 h
Darmstadt	20 km	0:30 h
Wiesbaden	49 km	0:40 h
Mainz	50 km	0:45 h
Mannheim	88 km	1:00 h
Würzburg	110 km	1:10 h
München	380 km	4:00 h
Berlin	560 km	6:00 h

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

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentrumsnah in der Stadt Dietzenbach im Groß-Umstädter Weg. Das Mehrfamilienhaus liegt innerhalb eines reinen Wohngebiets nahe der Dietzenbacher Mitte. Der Groß-Umstädter Weg ist eine Wohnstraße innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit überwiegend Mehrfamilienhäusern und kleineren Gewerbeeinheiten. Die Straße dient vorrangig der Erschließung des Wohnquartiers. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Offenbacher Straße (L 3001), die eine Verbindung in das Dietzenbacher Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile herstellt. Der Groß-Umstädter Weg hat mit der Rodgaustraße und der Heppenheimer Allee zwei Seitenstraßen. Über die L 3001 besteht Richtung Norden Anschluss zur Stadt Heusenstamm bzw. Richtung Süden zur B 486. Die Stadt Dreieich ist im Westen über die K 173 bzw. die Stadt Rodgau im Osten über die K 174 erreichbar. Die Stadt Rödermark ist südöstlich über die B 459 befahrbar. Durch die B 459 besteht im Nordwesten auch Anbindung zur A 661 Anschlussstelle 'Neu-Isenburg' sowie zur A 3 Anschlussstelle 'Offenbacher Kreuz'. Der internationale Flughafen von Frankfurt ist nordwestlich über die A 3 erreichbar. Der Anschluss in die Dietzenbacher Innenstadt mit u.a. dem Rathaus Center Dietzenbach besteht über die B 459.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Sie liegt innerhalb von Dietzenbach zentrumsnah in ca. 1 km Entfernung zum Stadtkern. Die Stadtverwaltung ist innerhalb des Zentrums im Rathaus ebenfalls in ca. 1 km Entfernung vorzufinden. Der Bahnhof Dietzenbach-Bahnhof befindet sich südöstlich in ca. 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Dietzenbach verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Edeka, Aldi, Tegut, Lidl, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nördlich ein Nahkauf-Markt im Glashüttener Weg in ca. 200 m Entfernung vom Bewertungsobjekt. Dietzenbach hat keinen direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A 661 'Neu-Isenburg' sowie zur A 3 'Offenbacher Kreuz' jeweils in Richtung Frankfurt sind nach ca. 8 bzw. 9 km befahrbar. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen internationalen Flughafen von Frankfurt beträgt ca. 21 km. Die Bushaltestelle 'Dietzenbach Dreieichstraße' befindet sich in ca. 200 m Entfernung in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,2 km	1 Min.
Stadtverwaltung	1,0 km	3 Min.
S-Bahn Bahnhof	1,0 km	3 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bundesstraße B 459	0,5 km	2 Min.
Landesstraße L 3001	0,1 km	1 Min.
Autobahn A 661	8,0 km	9 Min.
Autobahn A 3	9,0 km	10 Min.
Flughafen Frankfurt	21,0 km	18 Min.

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

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Dietzenbach von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist uneben und unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem sechs- bis dreizehngeschossigen Ensemble von Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise bebaut, das nördlich über die Heppenheimer Allee, westlich über die Offenbacher Straße und östlich über den Groß-Umstädter Weg zugänglich ist. Die Mehrfamilienhäuser sind innerhalb eines reinen Wohngebiets nördlich, westlich und östlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Eine überdachte Stellplatzanlage ist zentral auf dem Areal positioniert. Der Hauseingang des Bewertungsobjekts (Haus 7) ist zur Ostseite orientiert. An der Ost- und Südseite des Bewertungsgrundstücks befinden sich Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. An der Nordseite liegt die Heppenheimer Allee bzw. im Westen die Offenbacher Straße. Der Groß-Umstädter Weg verläuft von Norden nach Süden.

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

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Die Eigentümergeinschaft umfasst acht separate Mehrfamilienhäuser, die in geschlossener Bauweise einen Gebäudekomplex bilden. Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung stellt jedes Mehrfamilienhaus mit den Nummern 1 bis 8 eine Untergemeinschaft dar, die selbstständig über ihre Belange Beschlüsse fassen kann. Die überdachte Stellplatzanlage verfügt über 149 Einstellplätze an denen zugunsten der jeweiligen Eigentümer Teileigentum begründet wurde. Die baulichen Anlagen befinden sich auf dem Flurstück 370/7. Der genaue Zeitpunkt über die Fertigstellung der baulichen Anlagen ist den vorliegenden Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigungen wurden im Jahr 1970 erteilt. In der Bewertung wird von einem Baujahr um 1972 ausgegangen.

Die Eigentümergeinschaft setzt sich laut der vorliegenden Teilungserklärung insgesamt aus 8 Mehrfamilienhäuser, 235 Wohneinheiten (Wohnungseigentum), 236 Kellerräume (Sondereigentum) und 149 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) zusammen.

Die acht Mehrfamilienhäuser der Eigentümergeinschaft sind sechs- bis dreizehngeschossig ausgeführt. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer 761 befindet sich im Mehrfamilienhaus Nummer 7. Das Wohnhochhaus weist ein Flachdach auf und umfasst 13 Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss. Die vertikale Erschließung wird durch Aufzüge und ein Treppenhaus gewährleistet. In den Regelgeschossen vom Erd- bis in das 11. Obergeschoss sind jeweils sieben Wohneinheiten angeordnet. Dabei handelt es sich pro Regelgeschoss um jeweils 1 Vierzimmer-, 5 Dreizimmer- und 1 Zweizimmerwohnung. Eine großflächige Wohneinheit mit 5 Zimmer ist zusätzlich im 12. Obergeschoss vorhanden. Die Anzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus 7 beläuft sich insgesamt auf 85. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nummer 761 befindet sich laut Teilungserklärung im 8. Obergeschoss. Die überdachte Stellplatzanlage mit 149 Einstellplätzen liegt im Innenhof. Die Zufahrt erfolgt von der Heppenheimer Allee aus über ein Metallgittertor an der Nordseite des Bewertungsgrundstücks.

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer 761) ist zur östlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über Aufzüge und das Treppenhaus. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon. Eine Bewertung des Zustands der Wohnräume der Wohneinheit Nr. 761 war ohne Innenbesichtigung nicht durchführbar. Die Allgemeinflächen des Mehrfamilienhauses inklusive Nutzflächen im Keller sowie der Tiefgarage konnten ebenfalls nicht persönlich in Augenschein genommen werden. Der Wohneinheit ist laut der vorliegenden Teilungserklärung ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen insgesamt ca. 72,88 m².

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1972 errichtet. Aufgrund der vorliegenden Angaben zu bereits erfolgten Modernisierungen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude am Wertermittlungsstichtag nur teilweise den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Diese Unsicherheit wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

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

Bei der Ortsbegehung konnten die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts nicht besichtigt werden. Der äußerliche Zustand des Wohnhochhauses ließ keinen wertrelevanten Instandsetzungsbedarf erkennen. Das Mehrfamilienhaus wirkte von außen instandgehalten. Die Fassaden erschienen optisch gleichmäßig gestrichen. Schäden wie Risse, Abplatzungen oder starke Verschmutzungen waren augenscheinlich nicht erkennbar. Die Fensterlaibungen und die Rollläden waren ebenfalls unauffällig. Die Balkone sind einheitlich ohne sichtbare Beschädigungen an den Brüstungen oder Betonflächen gestaltet. Die Außenanlagen wirkten gepflegt. Anzeichen einer Vernachlässigung oder Verwilderung konnten nicht festgestellt werden. Die Zufahrtsbereiche zur überdachten Stellplatzanlage erschienen sauber und funktionstüchtig. Das Rollgittertor wirkte intakt und betriebsbereit. Vor dem Hintergrund des Baujahrs von ca. 1972 ergab sich aus der Außenansicht ein instandgehaltener Gesamteindruck ohne Anzeichen für einen außergewöhnlichen Instandhaltungsrückstand. In der Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass an dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum keine wertrelevante Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

Den Bewertungsunterlagen nach wurde beim Mehrfamilienhaus in der Vergangenheit ein Aufzug und die Klingel-/Sprechanlage erneuert. Gemäß einer Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 04.06.2025 steht die Sanierung eines zweiten Aufzugs noch aus. Eine Dachsanierung sowie die Erneuerung der Warmwasseranlage sollen in Planung sein. Die entsprechende Beschlussfassung ist im Rahmen der Eigentümerversammlung im Juli 2025 vorgesehen.

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

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

WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach

Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024 erwartet die WEG Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach im Wirtschaftsjahr 2024 Gesamtkosten von 524.710,49 €.

Als Zuführung in die Erhaltungsrücklage sind davon 117.786,00 € vorgesehen. Laut Auskunft des Verwalters beläuft sich die Erhaltungsrücklage der WEG zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt auf 882.830,89 €.

Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 nach beträgt das monatliche Hausgeld des Bewertungsobjekts (Einheit Nr. 761) 585,65 €. Dies entspricht rd. 8,00 €/m² Wohnfläche. Der Betrag ist als überdurchschnittlich hoch anzusehen. Die Gründe dafür liegen laut dem aktuellen Wirtschaftsplan primär in hohen Heizkosten und in Zuführungen in die Erhaltungsrücklage. Beide Kostenpositionen dürften im Zusammenhang mit dem fortgeschrittenen Alter der baulichen Anlagen stehen. Dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 03.07.2024 ist in Bezug auf das Mehrfamilienhaus Groß-Umstädter Weg 1, 63128 Dietzenbach kein Beschluss zu entnehmen, der auf künftige Sonderumlagen hinweist. Laut Mitteilung der WEG-Verwaltung sind für die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen an Dach und Warmwasseranlage keine Sonderumlagen vorgesehen. Aufgrund des zum Stichtag 31.12.2024 vorhandenen Guthabens der Erhaltungsrücklage der WEG in Höhe von 882.830,89 € wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass Sonderumlagen derzeit nicht erforderlich werden. Der Sachverständige weist darauf hin, dass Sonderumlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Im weiteren Planungsprozess könnten sich eventuell Kostensteigerungen ergeben oder zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen beschlossen werden.

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 761) ist Bestandteil einer WEG aus insgesamt acht Mehrfamilienhäuser mit 235 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb eines Wohnhochhauses mit 85 Wohneinheiten. Das Baujahr des Gebäudes geht laut den Bewertungsunterlagen ca. auf das Jahr 1972 zurück. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 8. Obergeschoss und ist zur Ostseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 72,88 m² über 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts im Groß-Umstädter Weg wird innerhalb der Stadt Dietzenbach als unterdurchschnittlich angesehen. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in Südhessen zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Dietzenbach auf 590 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Südhessen wird der Standort ebenfalls als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich in Südhessen für Wohnbebauungen im Mittel von 70 bis 1.090 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 72,88 m² mit 1.688 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss in Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Dietzenbach bei einer mittleren Wohnfläche von 76 m² einen Durchschnittspreis von 3.240 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	bewehrtes Streifenfundament (Betongüte B 225)
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	helle Putzfassade mit farblich abgesetzten Brüstungen und Sockelbereich aus Betonfertigteilen
Geschosse:	13 Vollgeschosse zuzüglich Untergeschoss
Dach/-Eindeckung:	Flachdach aus einer Stahlbetonkonstruktion mit Dachpappe
Treppen/Aufzüge:	Beton / Personenaufzüge
Böden:	unbekannt
Wände:	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 25 bis 38 cm; Innenwände mit Wanddicke von 24 bis 30 cm
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	laut Baubeschreibung Holzfenster; dem äußerlichen Eindruck nach Kunststofffenster
Türen/Tore:	Innentüren: Holztüren Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Bad mit Wanne und Toilette
Küche:	unbekannt
Heizung/Lüftung:	Fernwärme; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Fernwärme
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert; Zufahrt zur Tiefgarage über Metallgittertor im Innenhofbereich; Grünflächen im Eingangs- und Innenhofbereich; Müllplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden; Einfriedungen
Garagen:	überdachte Stellplatzanlage mit 149 Einstellplätze
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppen; Hauseingangsüberdachung; Balkone

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Gemäß einer Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 05.06.2025 ist das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag vermietet. Ein Mietvertrag aus dem die Mietkonditionen hervorgehen liegt nicht vor.

4.2 Aktuelle Marktsituation

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

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

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

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

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

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

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

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

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

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

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Januar 2025 erneut gestiegen. Es wurden insgesamt 18.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahresmonat einer Steigerung von 6,9 %. Im Dezember 2024 war bereits im Jahresvergleich ein Anstieg um 5,1 % verzeichnet worden. Die leichte Erholung setzt sich nach einem fast zwei Jahre andauernden Rückgang fort.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden rund 15.100 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg mit einem Plus von 21,7 % signifikant. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser nahmen um 5,8 % zu. Lediglich bei Zweifamilienhäusern war ein Rückgang zu verzeichnen. Die Zahlen deuten auf eine vorsichtige Belebung der Bautätigkeit hin.

4.2.2 Mietmarkt

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

Der Wohnungsmarkt in Dietzenbach gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

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

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
ImmobilienScout			
Dietzenbach	Q1 2025	11,39 €/m ²	Ø-Miete
Kreis Offenbach	Q1 2025	11,48 €/m ²	Ø-Miete
Dietzenbach	Q1 2025	13,00 €/m ²	Ø-Miete EFH
Kreis Offenbach	Q1 2025	12,97 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Dietzenbach	2025	6,77 - 18,43 €/m ²	Bestand Ø 12,01 €/m ²
Dietzenbach	2025	11,30 - 22,94 €/m ²	Neubau Ø 14,93 €/m ²
Engel & Völkers			
Dietzenbach	Q1 2025	13,44 €/m ²	Ø-Miete
Dietzenbach	Q1 2025	14,11 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Dietzenbach	Q4 2024	10,70 €/m ²	Ø-Miete
Dietzenbach	Q4 2024	11,50 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Dietzenbach	2025	10,48 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Dietzenbach	2025	12,83 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Dietzenbach	2025	15,33 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Dietzenbach	2025	12,06 €/m ²	bis Bj. 1969
Dietzenbach	2025	12,19 €/m ²	Bj. 1970 - 1999
Dietzenbach	2025	13,64 €/m ²	Bj. 2000 - 2015
Dietzenbach	2025	14,29 €/m ²	nach Bj. 2015
Dietzenbach	2025	14,35 €/m ²	bis 40 m ²
Dietzenbach	2025	12,93 €/m ²	41 - 60 m ²
Dietzenbach	2025	12,61 €/m ²	61 - 90 m ²
Dietzenbach	2025	12,31 €/m ²	über 90 m ²
Capital Compass			
Dietzenbach	2016	8,47 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Dietzenbach	2016	10,11 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Dietzenbach	2016	9,07 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Dietzenbach	2016	8,65 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	20,00 €	15,90 €	13,90 €	11,60 €
	gut	18,10 €	14,50 €	12,60 €	10,70 €
	mittel	17,00 €	13,50 €	11,70 €	10,10 €
	einfach	16,20 €	12,90 €	11,10 €	9,40 €

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

Die Stadt Dietzenbach verfügt über keinen Mietspiegel.

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

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Mietwohnung Dietzenbach	Datum: 02.06.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 70,00 m ² Angebotspreis: 840,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 12,00 €/m ²	Etage: 3 von 3 Balkon Baujahr: 1993 Modernisierung: - zzgl. TG-Stpl. 50,00 €
Mietwohnung Dietzenbach	Datum: 02.06.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 68,00 m ² Angebotspreis: 750,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 11,03 €/m ²	Etage: 3 von 4 Balkon Baujahr: 1971 Modernisierung: 2025 inkl. 1 Außenstellplatz
Mietwohnung Dietzenbach	Datum: 02.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 89,81 m ² Angebotspreis: 890,00 € p.M. Wohnflächenpreis: 9,91 €/m ²	Etage: 3 von 3 kein Balkon Baujahr: 1968 Modernisierung: -

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Südhessen zufolge betrug der Geldumsatz für bebaute Grundstücke im Landkreis Offenbach im Jahr 2023 rd. 875 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 862 Mio. € eine Steigerung von ca. 1,5 %.

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

Ø Kaufpreise	Bestand Ø Wfl. 76 m ²	von	bis	Ø BRW	Ø Bj.	Neubau Ø Wfl. 93 m ²	von	bis	Ø BRW
Dietzenbach	3.240 €	2.020 €	4.460 €	496 €	1989	4.580 €	3.760 €	5.590 €	449 €

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

Gemeindekennziffer: 06438 Objektart: Eigentumswohnung		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.105,00 €	4.230,00 €	3.935,00 €	3.110,00 €
	gut	4.795,00 €	3.955,00 €	3.685,00 €	2.920,00 €
	mittel	4.645,00 €	3.850,00 €	3.585,00 €	2.840,00 €
	einfach	4.345,00 €	3.595,00 €	3.345,00 €	2.655,00 €

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

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 02.06.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Dietzenbach inklusive Umgebung auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2021	Q1 2025	+/- %
Dietzenbach	2.878,00 €	3.169,00 €	10,11%
Landkreis Offenbach	3.282,00 €	3.508,00 €	6,89%

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

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
Etagenwohnung Groß-Umstädter Weg 1 Dietzenbach	Datum: 02.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 86,00 m ² Angebotspreis: 169.000 € Wohnflächenpreis: 1.965 €/m ²	Etage: 10 von 12 Balkon Baujahr: 1973 Modernisierung: - nicht vermietet
Etagenwohnung Mespelbrunner Weg 2 Dietzenbach	Datum: 02.06.2025 Zimmer: 3 Wohnfläche: 71,68 m ² Angebotspreis: 130.000 € Wohnflächenpreis: 1.814 €/m ²	Etage: 11 von 12 Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: - vermietet inkl. 1 TG-Stellplatz
Etagenwohnung Dietzenbach	Datum: 02.06.2025 Zimmer: 2 Wohnfläche: 61,00 m ² Angebotspreis: 160.000 € Wohnflächenpreis: 2.623 €/m ²	Etage: 2 von 7 Balkon Baujahr: 1974 Modernisierung: - vermietet inkl. 1 Außenstellplatz

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht April 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 10.04.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien April 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Zeit Online, Wieder mehr Wohnungen genehmigt - doch die Bauzinsen steigen vom 18.03.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 02.06.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 02.06.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 02.06.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 02.06.2025; Homeday.de Datenabruf am 02.06.2025; Immoportal.de Datenabruf am 02.06.2025; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Immobilienmarktbericht für den Bereich Südhessen 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 02.06.2025

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen einen Bodenrichtwert in Höhe von 490 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Dietzenbach
Gemarkung:	Dietzenbach
Zone:	7290008
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	490 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

12.543,00 m ²	x	490 €/m ²	=	6.146.070 €
439 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			=	26.981 €
Rundungsbetrag			(0,00 %)	19 €
Bodenwert			rund	27.000 €

5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Dietzenbach	Dietzenbach
Gemarkung:	Dietzenbach	Dietzenbach
Jahrgang:	2023 bis 2025	08.04.2025
Gebäudetypen:	Eigentumswohnung	Eigentumswohnung
Baujahr:	1970 bis 1975	ca. 1972
Wohnfläche:	50 bis 100 m ²	rd. 73 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	Wiederverkauf	Wiederverkauf

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 12 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	Verfügbarkeit	Baujahr	Etage	Wohnfläche	bereinigter Kaufpreis €/m ²
1	Amorbacher Weg, Dietzenbach	unbekannt	1974	EG	78,90 m ²	1.775 €/m ²
2	Groß-Umstädter Weg, Dietzenbach	unbekannt	1972	2. OG	66,00 m ²	2.121 €/m ²
3	Groß-Umstädter Weg, Dietzenbach	unbekannt	1972	unbekannt	74,20 m ²	2.023 €/m ²
4	Amorbacher Weg, Dietzenbach	unbekannt	1974	2. OG	77,50 m ²	2.194 €/m ²
5	Amorbacher Weg, Dietzenbach	unbekannt	1974	EG	73,00 m ²	2.055 €/m ²
6	Glashüttener Weg, Dietzenbach	unbekannt	1972	3. OG	64,00 m ²	1.797 €/m ²
7	Glashüttener Weg, Dietzenbach	unbekannt	1973	11. OG	65,00 m ²	1.674 €/m ²
8	Römerstraße, Dietzenbach	unbekannt	1972	11. OG	78,00 m ²	2.590 €/m ²
9	Neunkirchener Weg, Dietzenbach	unbekannt	1970	7. OG	68,00 m ²	1.618 €/m ²
10	Staufenstraße, Dietzenbach	unbekannt	1972	13. OG	80,00 m ²	2.313 €/m ²
11	Rodgaustraße, Dietzenbach	unbekannt	1971	6. OG	99,00 m ²	2.071 €/m ²
12	Marktheidenfelder Weg, Dietzenbach	unbekannt	1972	15. OG	72,00 m ²	1.319 €/m ²
	Minimum				64,00 m ²	1.319 €/m ²
	Maximum				99,00 m ²	2.590 €/m ²
	Spannweite				35,00 m ²	1.271 €/m ²
	Durchschnitt				74,63 m ²	1.963 €/m ²
	Median				73,60 m ²	2.039 €/m ²

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

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

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

Eigentumswohnungen (Stand 02/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	160,5	6,0	165,6	6,7
2020	2	162,9	5,6		
2020	3	167,4	6,7		
2020	4	171,6	8,4		
2021	1	176,3	9,8	185,0	11,7
2021	2	183,3	12,5		
2021	3	187,9	12,2		
2021	4	192,4	12,1		
2022	1	198,3	12,5	200,3	8,3
2022	2	201,2	9,8		
2022	3	202,6	7,8		
2022	4	199,0	3,5		
2023	1	193,2	-2,6	190,4	-4,9
2023	2	193,0	-4,1		
2023	3	189,2	-6,6		
2023	4	186,1	-6,5		
2024	1	184,2	-4,5	186,4	-2,1
2024	2	185,5	-3,9		
2024	3	187,3	-1,0		
2024	4	188,4	1,3		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

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

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Amorbacher Weg, Dietzenbach	1.775 €/m ²	16.05.23 0,98	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.740 €/m ²
2	Groß-Umstädter Weg, Dietzenbach	2.121 €/m ²	13.07.23 1,00	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.121 €/m ²
3	Groß-Umstädter Weg, Dietzenbach	2.023 €/m ²	06.04.23 0,98	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.983 €/m ²
4	Amorbacher Weg, Dietzenbach	2.194 €/m ²	02.05.23 0,98	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.150 €/m ²
5	Amorbacher Weg, Dietzenbach	2.055 €/m ²	21.11.23 1,01	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.076 €/m ²
6	Glashüttener Weg, Dietzenbach	1.797 €/m ²	07.02.24 1,02	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.833 €/m ²
7	Glashüttener Weg, Dietzenbach	1.674 €/m ²	23.01.24 1,02	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.707 €/m ²
8	Römerstraße, Dietzenbach	2.590 €/m ²	27.02.24 1,02	575 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.642 €/m ²
9	Neunkirchener Weg, Dietzenbach	1.618 €/m ²	25.04.24 1,02	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.650 €/m ²
10	Staufenstraße, Dietzenbach	2.313 €/m ²	29.08.24 1,01	500 €/m ² 1,00	----- 1,00	2.336 €/m ²
11	Rodgaustraße, Dietzenbach	2.071 €/m ²	05.12.24 1,00	490 €/m ² 1,00	W 1,10	2.278 €/m ²
12	Marktheidenfelder Weg, Dietzenbach	1.319 €/m ²	14.08.24 1,01	490 €/m ² 1,00	----- 1,00	1.332 €/m ²
	Minimum	1.319 €/m ²				1.332 €/m ²
	Maximum	2.590 €/m ²				2.642 €/m ²
	Spannweite	1.271 €				1.310 €/m ²
	Median	2.039 €/m ²				2.030 €/m ²
	Standardabweichung	343 €				356 €/m ²
	Standardabweichung	17,50%				17,91%
	Durchschnitt	1.963 €/m ²				1.987 €/m ²
	unterer Wert	1.620 €				1.631 €/m ²
	oberer Wert	2.306 €				2.343 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

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

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 1.987 €/m² zwischen 1.332 €/m² bis 2.642 €/m².

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

angepasster Mittelwert		1.987,00 €/m ²
x	72,88 m ² Wohnfläche	144.812,56 €
		<hr/>
	rd.	145.000,00 €
Marktanpassung	0,0 %	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<hr/> -21.800,00 € <hr/>
Vergleichswert des Grundstücks		123.200,00 €
Rundungsbetrag	(-0,16 %)	<hr/> -200 € <hr/>
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	<hr/><hr/>123.000,00 €<hr/><hr/>
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		1.688 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		1.990 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

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

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Die zu bewertende Wohnung ist laut Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 05.06.2025 derzeit vermietet. Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Die aktuellen Mietkonditionen sind unbekannt. Für die Bewertung wird deshalb ein marktüblicher Mietansatz gewählt, der sich an vergleichbaren Wohnungen in Lage, Ausstattung und Größe orientiert.

In Würdigung der gegebenen Größe des Bewertungsobjekts, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten wird als marktüblicher Mietzins 10,00 €/m² Wohnfläche monatlich in Ansatz gebracht.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 8.746,00 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten:

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

Wohnen	13,80 €/m ²
--------	------------------------

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.005,74 € bzw. 11,5 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 174,92 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

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

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhochhaus mit insgesamt 85 Einheiten.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,30 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,30 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt mit rd. 1.660 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Geschosswohnungsbau belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 2.430 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war von 2022 bis 2023.

5.4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Mehrfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Liegenschaftszinssatzes werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

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

Ursprungsbaujahr ca.:	1972	Modernisierung ca.:	2022
Fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungen:			1975
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		20 Jahre	
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		50 Jahre	

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **8.746,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 420 €/WE = 420,00 €
420,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnen 13,80 €/m² x 72,88 m² = 1.005,74 €
1.005,74 €

Mietausfallwagnis

Wohnen 2,00 % v. Rohertrag = 174,92 €
174,92 €

Betriebskosten

Vollumlage = 0,00 €
0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (18,30 % v. JRoE) **-1.600,66 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **7.145,34 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,50 % von 27.000,00 € = -405,00 €

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **6.740,34 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 20 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,50 %
Barwertfaktor: 17,17

Ertragswert der baulichen Anlagen

6.740,34 € x 17,17 = 115.731,64 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 115.731,64 €

Bodenwertanteil des Sondereigentums 27.000,00 €

142.731,64 €

Rundungsbetrag (0,19 %) 268,36 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **143.000,00 €**

Sonderwerte **-21.800,00 €**

Rundungsbetrag (-0,17 %) -200,00 €

Ertragswert **121.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 1.660 €/m²

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 1.962 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird im Vergleichs- und Ertragswertverfahren jeweils ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 % des Verkehrswerts berücksichtigt.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	145.000,00 €
Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert	<u>-21.750,00 €</u>

Sicherheitsabschlag rd. 15 % vom Verkehrswert rd.	<u>-21.800,00 €</u>
--	----------------------------

Sonderwert gesamt rd.	<u><u>-21.800,00 €</u></u>
------------------------------	-----------------------------------

7. Verkehrswert (Marktwert)

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

Verkehrswert

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

Vergleichswert	123.000,00 €
Ertragswert	121.000,00 €

Verkehrswert per 08. April 2025

123.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einhundertdreiundzwanzigtausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert inkl. Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	7,11 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	14,06 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	1.688 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 102
Ertragswert/Wohnfläche	1.660 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	1.688 €/m ²
Bodenwertanteil	22,0 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	6,03 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	4,93 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	16,58 -fach
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	1.990 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 101
Ertragswert/Wohnfläche	1.962 €/m ²
Verkehrswert/Wohnfläche	1.990 €/m ²
Bodenwertanteil	18,6 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - gepflegter Gesamteindruck der Wohnanlage von außen - teilmodernisierter Gebäudezustand - einheitliche Gestaltung der Wohnanlage - Lage im Umland von Frankfurt a.M. innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - zentrumsnahe Mikrolage innerhalb der Stadt Dietzenbach - hohe Nachfrage nach Wohnraum in Dietzenbach - hohes Immobilienpreisniveau in Dietzenbach - positive Bevölkerungsprognose - unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Baujahr ca. 1972 - Wohnhochhaus - keine Innenbesichtigung - überdurchschnittlich hohes Hausgeld - kein Energieausweis vorhanden - Konditionen des am Wertermittlungstichtag bestehenden Mietverhältnisses unbekannt - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Frankfurt am Main (steigende Attraktivität Umland) - mögliche Wertsteigerung durch künftige Modernisierungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Unklarheit über den tatsächlichen Zustand der Wohnung und der Gemeinschaftsflächen - hohe Heizkosten laut Wirtschaftsplan - Marktunsicherheiten (Zinsentwicklung, Inflation, Konjunktur) - finanzielle Belastung durch geplante Modernisierungsmaßnahmen - Entwicklung der Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Laut Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 05.06.2025 ist das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag vermietet. Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Die aktuellen Mietkonditionen sind unbekannt.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

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

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

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

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	1,50 %
Zinssatz Underrent	1,50 %
Tage pro Jahr	365

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten <small>in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin</small>			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
	Mieter	Nutzung	Lage	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	unbekannt	Wohnen	8. OG	72,88	V	10,00	120,00	8.745,60	10,00	120,00	8.745,60	0,00					0,00

Gesamt	vermietet	72,88	100,0 %	vermietet p.a.	8.745,60	vermietet p.a.	8.745,60
		inklusive	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.
	Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	72,88		Gesamtsollertrag p.a.	8.745,60	Gesamtrohertrag p.a.	8.745,60

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

Gesamt	Gesamt	Gesamtsollertrag p.a.	8.745,60	Gesamtrohertrag p.a.	8.745,60
---------------	---------------	------------------------------	-----------------	-----------------------------	-----------------

Wohnfläche

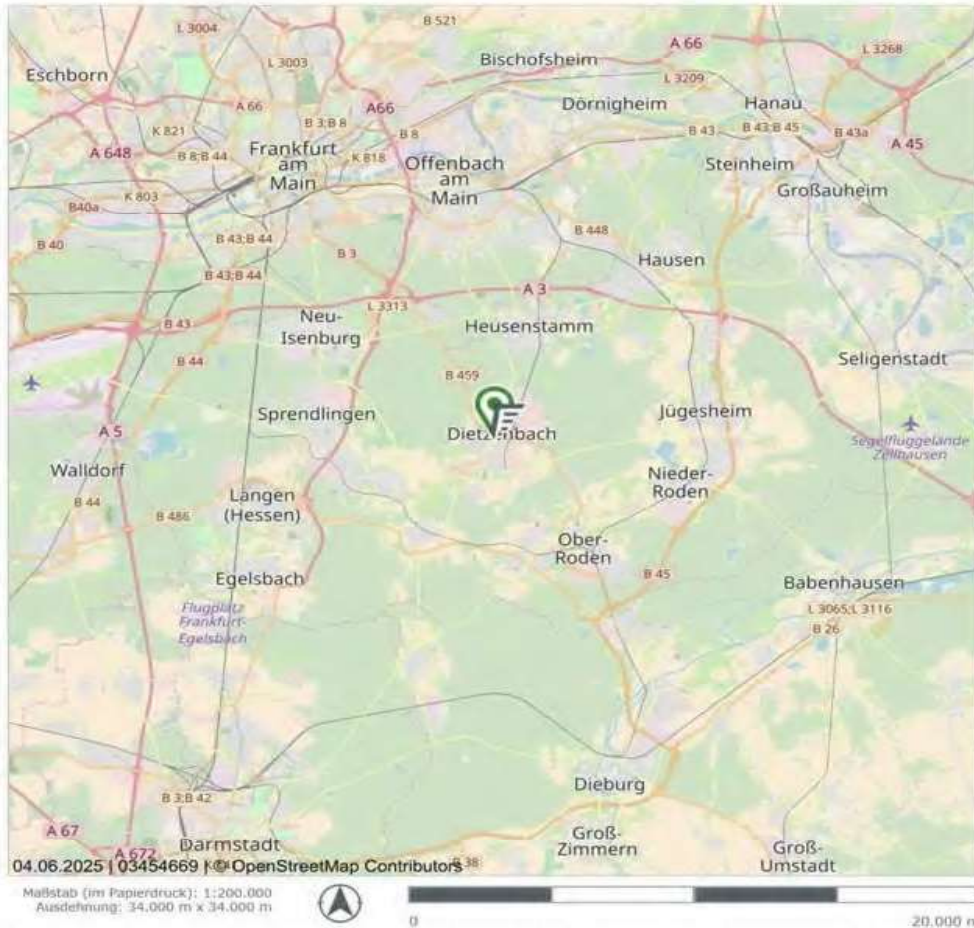
Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung konnte mangels vorliegender Wohnflächenberechnung und aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung nicht anhand eines Grundrisses plausibilisiert werden. Dem Sachverständigen liegt als Regelgeschoss der undatierter Grundriss des Erdgeschosses vor, den die zuständige WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt hat. Für die baugleiche Wohnung im Erdgeschoss wird eine Wohnfläche von 70,64 m² ausgewiesen. Laut Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung im 8. Obergeschoss 72,88 m². Die Gründe für diese Abweichung sind anhand der vorhandenen Unterlagen nicht nachvollziehbar. Für die Bewertung wird ausschließlich die Wohnflächenangabe der Teilungserklärung herangezogen.

Nutzungsart	Etage	Quelle	Wohnfläche
Whg. / SE Nr. 761	8. Obergeschoss	gemäß Teilungserklärung	72,88 m ²
			72,88 m²

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63128 Dietzenbach, Groß-Umstädter Weg 1



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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

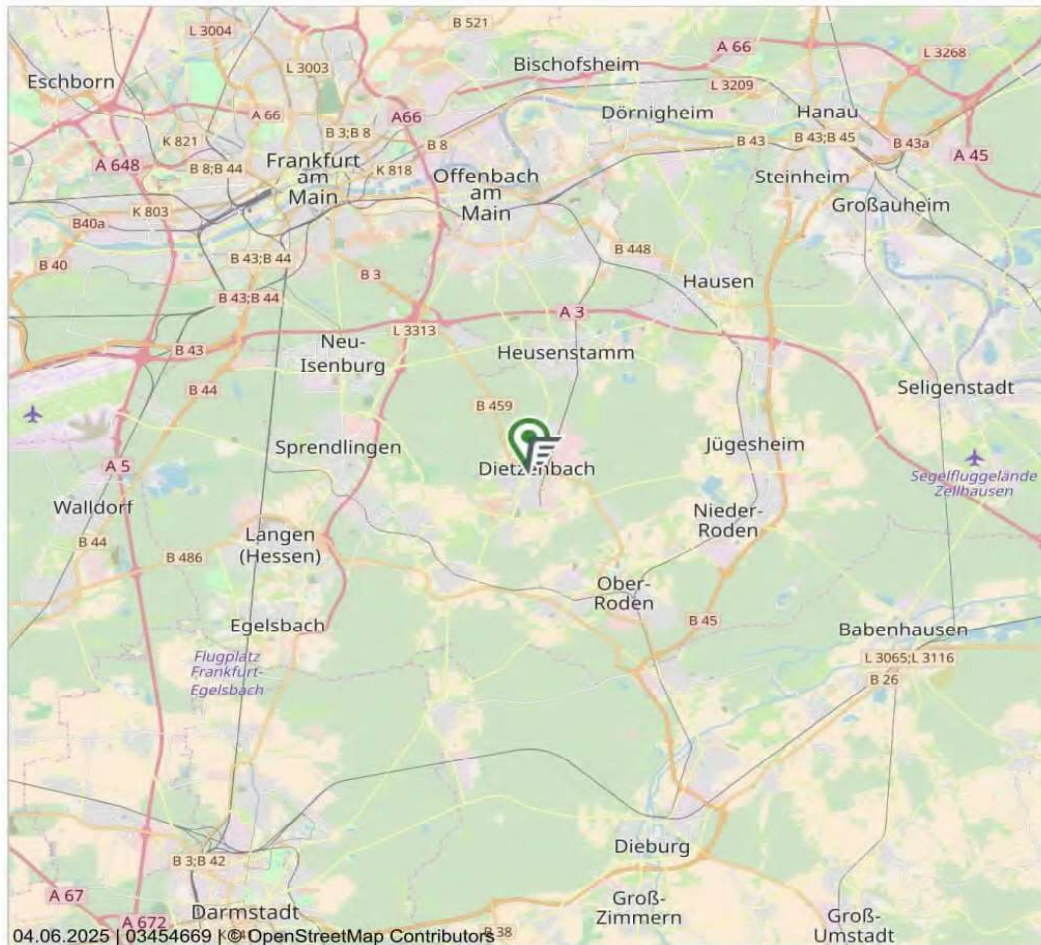


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03454669 vom 04.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Stadtplan

Übersichtskarte on-geo

63128 Dietzenbach, Groß-Umstädter Weg 1



Maßstab (Im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

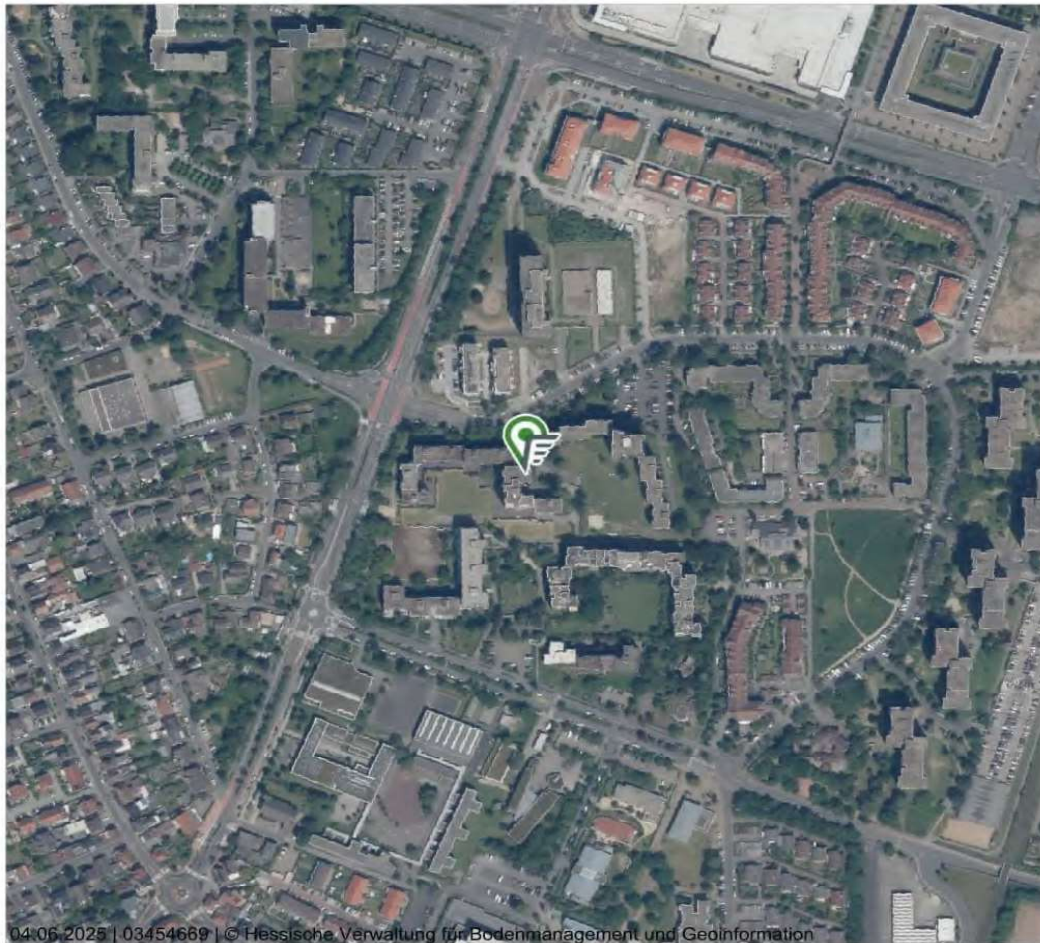


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03454669 vom 04.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63128 Dietzenbach, Groß-Umstädter Weg 1



04.06.2025 | 03454669 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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

Datenquelle

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

Stadtplan

Liegenschaftskarte Hessen

63128 Dietzenbach, Groß-Umstädter Weg 1



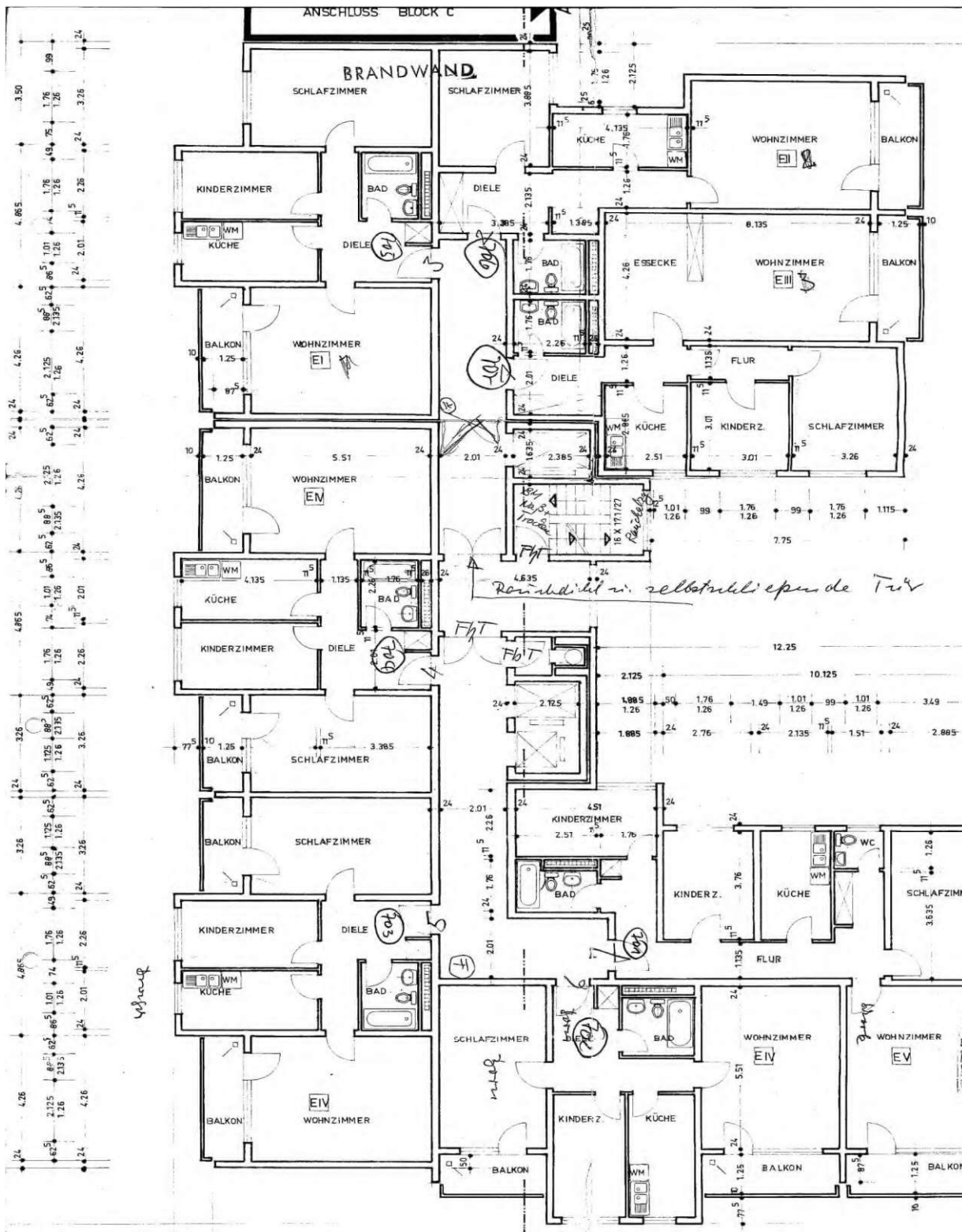
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

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

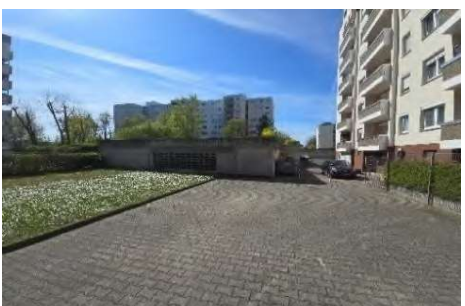
Datenquelle

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

Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

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

Haftungsausschluss

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



Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Empfänger

Herrn
Ronny Kazyska
Friedrich-Ebert-Anlage 49
60308 Frankfurt

Vorhaben

ELBA - Gebührenpflichtige Akteneinsicht einschl. Erstellung von Kopien

Grundstück

Dietzenbach, Michelstädter Weg 1-7

Kataster

Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstücke 370/5, 370/6, 370/7, 370/8, 370/9

Der Kreisausschuss

Fachdienst:

63-Bauaufsicht

63.1/Allg.Bauvorhaben

Ansprechpartner/in:

Frau Groß

Zimmer:

3.D.11

Telefon:

06074/8180-4366

Telefax:

06074/8180-4930

E-Mail:

c.gross@kreis-offenbach.de

Aktenzeichen:

63-01877-25-AE-114

Eingangsdatum:

17.03.2025

Schreibdatum:

05.05.2025

G e b ü h r e n b e s c h e i d

Nach der Bauaufsichtsgebührensatzung (BAGebS) des Kreises Offenbach in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungskostenverzeichnis, sind für die Bearbeitung Ihres Antrages/des o. g. Vorgangs folgende Gebühren zu entrichten.

KASSENZEICHEN
630167720250

BETRAG
45,00 €

Bitte geben Sie das Kassenzeichen 630167720250 und das Aktenzeichen 63-01877-25-AE-114 bei der Zahlung/ Überweisung in jedem Fall an.

Die genaue Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der anliegenden Gebührenberechnung. Die Bauaufsichtsgebührensatzung finden Sie auch im Internet unter www.kreis-offenbach.de.

Wir bitten Sie, die Gebühr **innerhalb von 8 Tagen** nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Kreiskasse Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach zu überweisen.

Tel.-Nr. Kreiskasse: 06074/8180-5222
Fax Kreiskasse: 06074/8180-5924

Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de

Besuchszeiten Bauaufsicht
Sprechzeiten nach Terminvereinbarung



Besucheranschrift
sowie Anschrift für
Paket-/Postgutsendungen:
Werner-Hilpert-Str. 1
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFBVDEFF



Bankverbindungen:

Postbank Frankfurt/M. (BLZ 500 100 60), Kto. 149 14-603
IBAN: DE92 500100600014914603, BIC: PBNKDEFFXXX

Sparkasse Langen-Seligenstadt (BLZ 506 521 24), Kto. 240
IBAN: DE15 506521240000000240, BIC: HELADEF1SLS

Sparkasse Dieburg (BLZ 508 526 51), Kto. 48 023 303
IBAN: DE89 508526510048023303, BIC: HELADEF1DIE

Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF

Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, sind wir leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrungen

Gegen diesen Gebührenbescheid kann in Verbindung mit dem Ausgangsbescheid binnen eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Kreisverwaltung Offenbach – Fachdienst 63 Bauaufsicht -, Werner-Hilpert-Straße 1 in 63128 Dietzenbach einzulegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass erfolglose Widersprüche der Kostenpflicht unterliegen (§ 4 Abs. 3 Hessisches Verwaltungskostengesetz).

Der Widerspruch kann auch **in elektronischer Form** erhoben werden per E-Mail **mit qualifizierter elektronischer Signatur (QES)** sowie über das besondere Behördenpostfach (beBPo), das unter den folgenden Daten im SAFE-Verzeichnis eingetragen ist:

Postfachname: Kreis Offenbach - Fachdienst Bauaufsicht
SAFE-ID: DE.Justiz.b34b99b8-6024-458a-9583-6cfba7295e96.7274

Die Einlegung des Widerspruchs durch einfache E-Mail ist nicht möglich.

Sollten sich Ihre Einwendungen **ausschließlich gegen die Kostenfestsetzung** als Ganzes oder die Höhe der Gebühren richten, so kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides Klage beim Verwaltungsgericht in Darmstadt, Julius-Reiber-Straße 37, 64293 Darmstadt, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. In diesem Fall ist ein formelles Widerspruchsverfahren seitens des Gesetzgebers nicht vorgesehen.

Im Auftrag

gez. C. Groß
Verwaltungsangestellte

Gebührenberechnung

Bauaufsichtsgebühren gemäß der Bauaufsichtsgebührensatzung des Kreises Offenbach in Verbindung mit dem zugehörigen Verwaltungskostenverzeichnis (VwKostVerz) in der zurzeit gültigen Fassung

70 Akteneinsicht

1 Akte(n) zu je 30 € 30,00 €
Gebühr 30,00€

Weitere Gebühren für:

Übertragung von digitalen Daten auf externe Plattform

Zwischensumme 15,00 €
Gebühr 15,00 €

Gebührensomme	45,00 €
----------------------	----------------