

Aktenzeichen: 61 K 13/25

Ronny Kazyska



Exposé

für das

Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe

Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Eigentumswohnung

Anschrift: Raiffeisenstr. 14
 Haus A1
 SE Nr. W11 im 3. OG
 Kellerraum Nr. W11
 D-61267 Neu-Anspach

Qualitätsstichtag: 26. August 2025

Wertermittlungsstichtag: 26. August 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska

am: 26.08.2025



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Exposé
 Stichtag: 26.08.2025

Vergleichswert 281.000 €

Ertragswert 285.000 €

Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 BauGB **281.000 €**

Frankfurt am Main, den 29.09.2025

-Internetversion-

Ronny Kazyska, M.Sc.

Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke · HypZert F

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

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

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

Messeurm · 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

Immobilengutachter
 Real Estate Valuer
HypZert F

Dieses Exposé dient der Veröffentlichung im Internet und gilt ausschließlich in Verbindung mit dem Verkehrswertgutachten,
 das bei Gericht eingesehen werden kann.

Aktenzeichen: 61 K 13/25
 Verkehrswertgutachten zum Stichtag:

Raiffeisenstr. 14 / D-61267 Neu-Anspach
 26. August 2025
 Seite 2

Übersicht

Eigentumswohnung

Baujahr ca.
 Gesamtnutzungsdauer in Jahren
 Restnutzungsdauer in Jahren

Grundstücksgröße ca.

Wohnfläche ca.

Exposé

Stichtag: 26.08.2025

2025

70

70

4.024 m²

96,16 m²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert
 Marktanpassung
 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 Vergleichswert des Grundstücks
 Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)

490.000 €

0 €

-208.600 €

281.000 €

2.922 €/m²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.

15.001 €

Bewirtschaftungskosten p.a.

2.075 € 13,83 %

Reinertrag p.a.

12.926 €

Liegenschaftszinssatz

2,00 %

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)

494.000 €

Sonderwert(e) inkl. Rundungen

-208.600 €

Ertragswert

285.000 €

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)

2.964 €/m²

Verkehrswert

281.000 €

Kennzahlen

Verkehrswert/Vergleichswert

1,00

Verkehrswert/Ertragswert

0,99

Verkehrswert/Wohnfläche

2.922 €/m²

Bodenwertanteil

13,20 %

Bauliche Anlagen

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

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

Die sechs Häuser des Wohn- und Geschäftshauskomplexes der Eigentümergeinschaft weisen eine unterschiedliche Geschosshöhe auf. Die Häuser A1 und A2 verfügen über fünf Vollgeschosse, die Häuser B1 und B2 über vier Vollgeschosse und die Häuser C1 und C2 über drei Vollgeschosse. Die zu bewertende Wohneinheit Nummer W11 befindet sich im Haus A1. Das Gebäude ist mit einem Flachdach ausgeführt und umfasst 5 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbeeinheit angeordnet, die sich bis in das benachbarte Haus A2 erstreckt. In den Wohngeschossen vom 1. Ober- bis 4. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei bis drei Wohneinheiten. Im Staffelgeschoss erstreckt sich eine einzelne Wohneinheit bis in das darunter liegende 4. Obergeschoss. Die Anzahl der Wohneinheiten im Haus A1 beläuft sich insgesamt auf 11. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Nummer W11 befindet sich laut Teilungserklärung im 3. Obergeschoss. Die Tiefgarage mit 81 Einstellplätzen liegt im Untergeschoss. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße aus über eine Einfahrt an der Südwestseite des Bewertungsgrundstücks. Die oberirdischen PKW-Stellplätze befinden sich südlich unmittelbar an der Raiffeisenstraße.

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

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

Das Bewertungsobjekt als Wohnungseigentum (Einheit Nummer W11) ist zur südlichen Grundstücksseite ausgerichtet. Der Zugang erfolgt über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug. Die Räumlichkeiten verfügen über ein Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon. Eine Bewertung des Zustands der Wohnräume der Wohneinheit Nr. W11 war ohne Innenbesichtigung nicht durchführbar. Die Allgemeinflächen des Wohn- und Geschäftshauses 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. 96,16 m².

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

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

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

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

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

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

Instandhaltungszustand

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

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

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

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

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

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

WEG Raiffeisenstraße 14, Neu-Anspach

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

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. W11) ist Bestandteil einer WEG innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauskomplex aus insgesamt sechs Häusern mit 45 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung liegt innerhalb des Hauses A1 mit 11 Wohneinheiten. Der Wohn- und Geschäftshauskomplex ist am Wertermittlungstichtag noch nicht fertiggestellt. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss im Haus A1 und ist zur Südseite orientiert. Die Räumlichkeiten verfügen bei einer Wohnfläche von ca. 96,16 m² über ein Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Diele, Flur, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in geschlossener und offener Bauweise geprägt. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts an der Raiffeisenstraße wird innerhalb der Stadt Neu-Anspach als überdurchschnittlich angesehen. Der Auswertung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbebauungen in Neu-Anspach auf 409 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb des Hochtaunuskreises wird der Standort als unterdurchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte bewegen sich im Hochtaunuskreis für Wohnbebauungen im Mittel von 116 bis 1.282 €/m². Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Objektart und den Gegebenheiten am Wertermittlungstichtag bei einer Wohnfläche von ca. 96,16 m² mit 2.922 €/m² Wohnfläche unterdurchschnittlich beurteilt. Der Gutachterausschuss im Hochtaunuskreis hat im Immobilienmarktbericht 2025 für Neubau-Eigentumswohnungen in Neu-Anspach bei einer mittleren Wohnfläche von 84 m² einen Durchschnittspreis von 4.807 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung zu Wohnzwecken des Bewertungsobjekts gegeben.