

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000031

3-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63450 Hanau
Straße	Hanauer Vorstadt 13
Bundesland	ETW Nr. 26 Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 4/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	24.04.2025
Qualitätsstichtag	24.04.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 EUR

21,4-fache Jahresrohertrag
2.470 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 63 Seiten mit 95719 Zeichen (107053 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 312,72/10.000 Miteigentumsanteil an dem 1.827 m² großen Grundstück (Flurstück 61/5) in leicht unterdurchschnittlicher Lage von Hanau. Verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 26 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, ursprüngliches Baujahr 1953, das gemäß vorliegender Teilungserklärung bis 2020 modernisiert wurde, bestehend aus 33 Eigentumswohnungen nebst Tiefgaragenanlage sowie Pkw-Außenstellplätzen. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Soweit im Ortstermin feststellbar sind die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht fertiggestellt oder entsprechen nicht dem Stand der Technik. Insbesondere sind im Bereich der

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS

LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)



Außenanlage, Treppenhaus sowie Fassade Schäden und Mängel feststellbar. Das äußere Erscheinungsbild ist insgesamt ungepflegt.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß Teilungserklärung über ca. 81 m² Wohnfläche, aufgeteilt in Flur, Bad, Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Raum (6,59 m²), Schlafzimmer und befindet sich im Erdgeschoss.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert Ertragswert Vergleichswert	22.852 204.000 194.000
Abschläge	Sonderumlage	3,68% 7.500
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	200.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	2.470 21,40 100 / 4,68% 3,70%
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	81,04m ² 81,04m ²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	9.352 7.392
Liegenschaftszinssatz	Wohnen Gewerbe i.D.	2,75% 2,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	20,95% 20,95%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
28. September 2025
Hanau
Hanau

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	26	24	61/5	312,72	10.000	57,13 m ²

Grundstückskennzahlen

Flurstück	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
61/5	57,13	400,00		Ja	22.852 EUR
		Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)			57,13 m ²
		davon zu bewerten			57,13 m ²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung	81,04 m ²	0 m ²
Pkw-Stellplatz P 04	0 m ²	0 m ²
	Σ 81,04 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		81,04 m ²

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung	5
	Ortstermin und Besichtigung	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	8
4.	Beschreibung und Beurteilung	9
	Lagebeschreibung	9
	Grundstücksbeschreibung.....	11
	Gebäudebeschreibung	14
	Gemeinschaftseigentum.....	14
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum.....	18
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	22
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	26
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
7.	Ermittlung des Bodenwertes	28
	Methodik der Bodenwertermittlung	28
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Ertragswertes	31
	Methodik der Ertragswertermittlung	31
	Ertragswertermittlung	32
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	34
9.	Ermittlung des Vergleichswertes	41
	Methodik der Vergleichswertermittlung	41
	Vergleichswertermittlung	41
	Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung	42
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	44
11.	Fragen des Amtsgerichts	46
12.	Anlagenverzeichnis	47
	Fotodokumentation.....	47
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	50
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	52
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	56
	Abkürzungsverzeichnis	57
	Literaturverzeichnis	61

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.</p> <p>Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.</p>
Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p> <p>Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei</p>

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 24.04.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 24.04.2025 besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				16.04.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				12.04.2025
Grundbuchblatt	vorhanden				28.02.2025
Grundrissplan	vorhanden	2021			
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Kaufvertrag	vorhanden				04.05.2025
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	vorhanden	Bestellnr. 03369353	28.04.2025	28.04.2025	28.04.2025
Paket Unwetterisiko	vorhanden	Bestellnr. 03343360	12.04.2025	12.04.2025	12.04.2025
Protokoll (e) der Eigentümersversammlung (en)	vorhanden				04.05.2025
Teilungserklärung nebst Nachträgen	vorhanden				04.05.2025
Wirtschaftsplan	vorhanden				04.05.2025
					13.11.2023

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 28. September 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Hanau im Grundbuch von Hanau geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile	Ant. Fläche m ²	
							Anteil	Gesamt	
	19675	1	Hanau	26	24	61/5	312,72	10.000	57,13

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) **57,13 m²**
davon zu bewerten: **57,13 m²**

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchauszügen stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es wird davon ausgegangen, dass seit Abruf des Grundbuchblatts vom 28. September 2025 keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen beantragt wurden.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuchs ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuchs befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
19675		1	61/5		Zwangsvorsteigerungsvermerk	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Hanau (ca. 106.180 Einwohner, Stand: 30.06.2024) ist ein Oberzentrum, Hightech-Standort sowie Sonderstatusstadt des Main-Kinzig-Kreises und liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Hanau ist die sechstgrößte Stadt Hessens und befindet sich etwa 16 Kilometer östlich von Frankfurt am Main. Die bekanntesten Söhne der Stadt sind die Sprachwissenschaftler und Märchensammler Jacob und Wilhelm Grimm, weshalb Hanau auch den Beinamen „Brüder-Grimm-Stadt“ trägt.

Überregionale Verkehrsanbindung

Die Stadt bildet einen Verkehrsknotenpunkt der Bundesautobahnen A45 und A66 sowie der Bundesstraßen B8, B43 und B45. Der Hauptbahnhof Hanau ist Haltepunkt für vier ICE-Verbindungen sowie diverse Nahverkehrsverbindungen. Der Mainhafen Hanau erstreckt sich über 31,3 Hektar. Der internationale Flughafen Frankfurt ist etwa 40 Kilometer bzw. rund 30 Autominuten entfernt.

Strukturdaten

Stadt:	Hanau
Einwohnerzahl rd.:	106.000
Zentralitätsstufe:	Oberzentrum
Kaufkraftindex:	92,1
Kaufkraftindex für den EZH:	94,2
Einzelhandelszentralität:	141
Grundsteuer B-Hebesatz:	595 %
Gewerbesteuerhebesatz:	430 %
(Quelle: IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern 2024)	

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Leicht unterdurchschnittlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich in innenstadtnaher Lage von Hanau.

Objektumfeld

Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit teilgewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Umwelteinflüsse

Es bestehen erhebliche Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr.

Straßenart

Hauptverkehrsstraße

Verkehr

mit regem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Hanau und der Region besteht aus dem S-Bahn-Netz, Stadtbussen sowie mehreren Vorort- und Regionalbahnen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als leicht überdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine leicht überdurchschnittliche Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze in geringer Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw

und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Hochwassergefährdung

Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht unterdurchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, das durch eine normale Wohndichte gekennzeichnet ist.

Das Straßenbild ist insgesamt normal, der Gebäudezustand der Umgebungsbebauung ist durchschnittlich. Es sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden.

Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsan schluss. Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe ist nicht feststellbar.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit, die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstücksform

regelmäßig

Straßenfront

ca. 16,50 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe

ca. 60 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht eine mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebauten Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht

Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich ein Eintrag mit dem Status „**Altstandort-Altlastenverdacht aufgehoben**“ für das angefragte Grundstück ergibt. Hierzu gibt es ein Verfahren mit dem Aktenzeichen IV/F-41.5-100i-1594.

Zum Standort wurde eine Einzelfallrecherche vom 30.11.2008 im Auftrag der Stadt Hanau erstellt. Auf Basis des vorgelegten Berichtes wurde aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf gesehen und der Standort aus der Altlastenbearbeitung entlassen.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstücksermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulistenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgegesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 55, rechtskräftig seit 1982.

Art der Nutzung	Mischgebiete (MI)
Vollgeschosse	keine Angaben
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (wGFZ)	1,00
Bauweise	geschlossen

Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf

	<p>künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	<p>Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.</p>
Baugenehmigung	<p>Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.</p>
Anmerkung	<p>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.</p>

Gebäudebeschreibung

1 Eigentumswohnung:

Bauweise: Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr): 1953
Ausstattungsstufe: einfach (2)
Einheiten im Gebäude: 33

1 Eigentumswohnung:

Modernisierung: 2020, umfassend
Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: umfassend
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer: 49 Jahr(e)

Gemeinschaftseigentum

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, ursprüngliches Baujahr 1953, das gemäß vorliegender Teilungserklärung bis 2020 modernisiert wurde, bestehend aus 33 Eigentumswohnungen nebst Tiefgaragenanlage sowie Pkw-Außenstellplätzen. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen Geschosse: IV.

Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

	Dachgeschoss:	ausgebaut
	Dachform:	Steildach
	Dacheindeckung:	Betondachstein
	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
	Geschossdecke:	Massivdecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Regelgeschoss als Mehrspänner
	Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Dachgeschoss:	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	renovierungsbedürftig
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Kunststofftür
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fensterrahmen:	Aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Herstellungsjahr:	nicht bekannt
	Heizung Brennstoff:	nicht bekannt
	Heizung (Details):	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
	Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
	Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
	Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine wesentlichen
Energetische Gebäudequalität	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.	
Modernisierung	Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.	
Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau	Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in einem leicht unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Soweit im Ortstermin feststellbar sind die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht fertiggestellt oder entsprechen nicht dem Stand der Technik. Insbesondere sind im Bereich der Außenanlage, Treppenhaus sowie Fassade Schäden und Mängel feststellbar. Das äußere Erscheinungsbild ist insgesamt ungepflegt.	
	<ul style="list-style-type: none">• Fassade: Verwitterte Farbe oder Beschichtung.• Energetische Gebäudequalität: Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.• Energetische Gebäudequalität: Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.	
•	Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen. Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.	
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.	
Nebengebäude/-flächen	kein Nebengebäude vorhanden	
Außenanlagen	Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster oder Asphalt.	
	Einfriedung:	Entlang der Erschließungsstraße besteht keine Einfriedung.

	Zuweg:	asphaltiert
	Bepflanzung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Pkw-Stellplatz (-plätze)	Garage(n):	nicht vorhanden
	Außenstellplatz(-plätze):	Asphaltdecke mit Bodenmarkierungen
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Beurteilung Objektqualität	Leicht unterdurchschnittlich	
	Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrstypischen leicht unterdurchschnittlichen Zustand.	
	<ul style="list-style-type: none">• Architektur: leicht unterdurchschnittlich• Bautechnik: leicht unterdurchschnittlich• Funktion/Zuschnitt: leicht unterdurchschnittlich• Unterhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich	

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 26
Lage innerhalb des Gebäudes	Erdgeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	ja, gemäß Kaufvertrag vom 11.03.2022, Urkunde 259/2022, Stellplatz P 04

Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet

ja

Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet

nein

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.07.2024 ist die Durchsetzung von Ansprüchen aus der Abnahmevereinbarung und Durchsetzung und sonstigen Mängelgewährleistungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum gegenüber den Bauträger beschlossen worden. Die mit dem Rechtsstreit verbundenen Kosten werden als Sonderumlage im Verhältnis nach den Miteigentumsanteilen umgelegt.

Die voraussichtliche Höhe der Sonderumlagen ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Höhe der Schadensbeseitigungskosten am Gemeinschaftseigentum kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgen. Hierzu ist die Hinzuziehung eines Bausachverständigen erforderlich. Es wird von einem erhöhten Prozesskostenrisiko ausgegangen. Die voraussichtliche grob überschlägige Sonderumlage wird auf 7500 € geschätzt und im Rahmen dieser Wertermittlung in Abzug gebracht.

Umlagenvorauszahlung

Nach dem Ergebnis der Jahresabrechnung der Hausverwaltung vom 13.11.2023 beträgt die monatliche Umlagenvorauszahlung 560 €.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft

Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.

Hinweis

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Beschreibung

Der Hauseingang auf der östlichen Gebäudeseite ist unmittelbar von der Erschließungsstraße über die Hofzufahrt erreichbar. Die innere Erschließung der Wohnungen ist über ein zentral angeordnetes Treppenhaus sichergestellt. Im Untergeschoss sind die Mieterkeller angeordnet.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 26 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt gemäß vorliegender Teilungserklärung über ca. 81,04 m² Wohnfläche. Bestehend aus: in Flur, Bad, Wohn- und

Essbereich mit offener Küche, Raum (6,59 m²), Schlafzimmer. Nachteilig wirkt sich der fehlende Balkon aus.

Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum sowie einem Pkw-Abstellplatz zugeordnet. Sämtliche Zimmer werden von dem zentralen Flur aus erschlossen.

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen und anhand der Grundrisspläne mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Reparaturstau

Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden soweit zerstörungsfrei erkennbar.

Ausstattung

Wohnungseingangstür: Aus Holz mit Kunststoffbeschichtung

Innen-/Zimmertüren: Holzfurniertüren

Fenster: Aus Kunststoff

Verglasung: Isolierverglasung

Sonnenschutz: Rollläden aus Kunststoff

Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Grundrisskonzeption: durchschnittlich / zweckmäßig

Warmwasserversorgung: über Zentralheizung
Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: einfache Ausstattung unter Putz

Rauchwarnmelder Rauchmelder sind vorhanden

	Be- und Entlüftung der Nasszellen:	Fensterlüftung
	Besondere Bauteile und Einrichtungen:	keine wesentlichen
Wohn- und Essbereich mit offener Küche	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	Holzfurniertür (en)
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Schlaf-/Kinderzimmer	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	Holzfurniertür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
Bad	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Dusche
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Bad Sanitärobjecte:	weiße Sanitärobjecte
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	tapeziert
Küche	Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut

Küche	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	gestrichen
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Küche Ausstattung:	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
	Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
	Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

Bezeichnung	Länge m	breite m	Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m ² ca.
Erdgeschoss					
Flur	0,00	x	0,00	=	3,84 1,00 3,84 m ²
Bad	0,00	x	0,00	=	8,61 1,00 8,61 m ²
Wohn- und Essbereich mit offener Küche	0,00	x	0,00	=	41,31 1,00 41,31 m ²
Raum	0,00	x	0,00	=	6,59 1,00 6,59 m ²
Schlafzimmer	0,00	x	0,00	=	18,18 1,00 18,18 m ²
Abstellraum	0,00	x	0,00	=	2,51 1,00 2,51 m ²
Summe ca:					81,04 m²

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Bundesweite Marktverhältnisse¹

Der Immobilienmarkt befindet sich seit 2024 bundesweit in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen, hohen Baukosten, zunehmender Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Diese Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erheblich. Deutschland verzeichnet europaweit den stärksten Einbruch bei Neubauzahlen; die Baudynamik ist nahezu zum Erliegen gekommen. Laut Zahlen des Statistischen Bundesamtes ging die Zahl der Baugenehmigungen um über 26 % zurück.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit den Investmentmarkt antrieben, hat deutlich abgenommen. Derzeit ist bei Immobilieninvestoren eine zunehmende Zurückhaltung festzustellen. Aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten einerseits und eingetrübter Renditeerwartungen andererseits erreichen zahlreiche Vorhaben die Grenze ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Bauvorhaben werden teilweise verschoben oder sogar eingestellt. Diese Entwicklung betrifft alle Immobilienklassen, wobei insbesondere am Wohnimmobilienmarkt bereits deutliche Auswirkungen sichtbar sind.

Allgemeine Marktentwicklung²

Die Immobilienpreise schließen das Jahr 2024 mit einem Plus ab. Im vierten Quartal 2024 verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg gegenüber dem Vorquartal um 0,6 % auf 178,4 Punkte und gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,8 %. Vor dem Hintergrund der weiterhin schwachen Konjunktur und geopolitischer Unsicherheiten bleibt diese Entwicklung allerdings vorsichtig zu bewerten.

Die Preise von Wohnimmobilien stiegen gegenüber dem vierten Quartal 2023 um 2,1 % und gegenüber dem Vorquartal um 0,7 %. Dabei entwickelten sich Mehrfamilienhäuser etwas dynamischer als selbst genutztes Wohneigentum. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,6 % im Jahresvergleich; der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser bzw. deren Renditen erhöhte sich um 1,6 %. In den sieben größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) setzte sich die positive Entwicklung ebenfalls fort: Hier legten die Wohnimmobilienpreise durchschnittlich um 2,3 % im Jahresvergleich und um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal zu. Dies weist auf eine anhaltend robuste Nachfrage und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes hin.

Die Neuvertragsmieten stiegen in diesen Städten durchschnittlich um 3,9 % gegenüber dem vierten Quartal 2023 und um 0,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2024. Bei Gewerbeimmobilien waren im Schlussquartal 2024 leichte Preisanstiege von 0,5 % im Jahresvergleich und 0,3 % im Quartalsvergleich zu beobachten. Die Preisentwicklung der Einzelhandels- und Büroimmobilien war gegenüber dem Vorquartal ähnlich moderat (0,4 % bzw. 0,2 %), auf Jahressicht jedoch uneinheitlich: Büroimmobilien verteuerten sich um 0,7 %, während Handelsobjekte leicht um 0,2 % nachgaben. Neuvertragsmieten stiegen bei Büroimmobilien im Jahresvergleich um 2,7 %, bei

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung, Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt am Main

² Quelle: vdpResearch, Stand 10.02.2025

Einzelhandelsimmobilien um 3,0 %. Die Renditen (Liegenschaftszinsen) erhöhten sich bei Handelsobjekten um 3,2 % und bei Büroobjekten um 2,0 %.

Lokale Marktentwicklung

Bedingt durch die nach wie vor angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt und Verunsicherung aufseiten von Investoren sowie privaten Verkäufern und Käufern ist die Anzahl der registrierten Verkäufe gegenüber dem Vorjahresbericht noch einmal um 19 % zurückgegangen. Insgesamt wurden lediglich rund 7.200 Kaufverträge registriert und ausgewertet, gegenüber rund 10.600 Verträgen noch im Jahr 2020.

Für 2023 berichtet das Statistische Bundesamt von einem Preisrutsch für Wohnimmobilien im Jahresdurchschnitt von 8,4 % gegenüber dem Jahr 2022. Dieser Wert markiert den stärksten Rückgang im Vorjahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 und den ersten Rückgang seit dem Jahr 2007. Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis wider. Sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften bewegen sich die Durchschnittspreise auf einem - teilweise sogar deutlich - niedrigeren Niveau als noch im Vorjahresbericht.

Anders verhält sich der Markt bei Eigentumswohnungen. Hier wurden die Neubauobjekte in allen Marktbereichen zu höheren Preisen als je zuvor gehandelt. Bei den Objekten im Wiederverkauf bewegen sich die Preise hingegen durchweg auf einem niedrigeren Niveau als noch in der Auswertung des Vorjahrs.

Die Anzahl der für das Berichtsjahr 2023 eingegangenen Verträge in der Geschäftsstelle beträgt 7.162. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang von 19 %.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen. Baujahr > 1950, Wfl. 45 – 120 m², KV letzten drei Jahre

BRW-Spanne [€/m ²]	BRW	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	73	1989	78,20	1.795	141.579	53
100<>150	125	1990	74,39	2.114	159.201	89
150<>200	173	1989	75,81	2.457	184.882	132
200<>250	219	1986	75,94	2.614	199.252	123
250<>300	276	1984	74,87	2.757	206.734	141
300<>350	315	1979	74,00	2.799	208.483	233
350<>400	372	1978	74,29	2.818	208.861	247
400<>550	443	1983	75,11	3.076	232.579	353
550<>750	627	1985	73,14	3.794	282.134	67
750<>1200	939	1993	81,22	4.563	383.049	71

Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München, wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Markt-situation widerzuspiegeln.

Mittelbare Vergleichswerte

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen null. Die inserierten Kaufpreise ermöglichen einen guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstücksgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergibt sich der nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Angebotspreis.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	Anzahl Objekte ausgew.	Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
ETW	43	43	3.191	77	248.348	3.346	10.678.999
ETW-GAR	0	0	0	0	0	0	0
DTW	0	0	0	0	0	0	0
PENTH	0	0	0	0	0	0	0
MAIS	0	0	0	0	0	0	0
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	43	43	3.191	77	248.348	3.346	10.678.999

Typ: ETW, Wfl: 70 m² - 90 m²

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	ZL	Wfl. m ²	Grd. m ²	Kaufpreis €	€/m ²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	70	0	215.000	3.071	1969		28.11.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	70	0	219.000	3.129	1965		29.12.2024	ebay
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	2,0	70	0	160.000	2.286	1962		31.03.2025	SCOUT
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	2,0	70	0	196.000	2.800	1962		20.09.2024	SCOUT
6345	Hanau		HU	ETW	2,0	71	0	275.000	3.873	1975		26.01.2025	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	72	0	200.000	2.778	1963 PF		12.09.2024	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	72	0	375.000	5.208	1963		16.01.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	73	0	129.000	1.767	1973		25.02.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	73	0	130.000	1.781	1973		27.06.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	73	0	250.000	3.425	1980		14.08.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	74	0	150.000	2.027	1967		17.06.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	74	0	230.000	3.108	1967		24.03.2025	ebay
6345	Hanau	Zum Torfbruch 2	HU	ETW	3,0	74	0	249.000	3.365	1964		10.09.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	74	0	290.000	3.919	1969		13.05.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	75	0	240.000	3.200	1995		05.03.2025	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	4,0	75	0	252.000	3.360	1961 KAMIN		11.06.2024	ebay
6345	Hanau	Katharina-Belgica-Str.	HU	ETW	2,5	76	0	220.000	2.895	1992		31.03.2025	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	76	0	240.000	3.158	1967		07.06.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	76	0	253.000	3.329	1967		20.02.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	77	0	199.999	2.597	1968		14.01.2025	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	78	0	233.000	2.987	1964		28.03.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	78	0	234.000	3.000	1967		31.03.2025	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	78	0	240.000	3.077	1964		09.05.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,5	78	0	249.000	3.192	1967		21.02.2025	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	78	0	259.000	3.321	1968		16.01.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	78	0	280.000	3.590	1997		12.11.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	78	0	325.000	4.167	1997		29.09.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	80	0	208.000	2.600	1971		31.03.2025	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	80	0	240.000	3.000	1964		22.09.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	80	0	265.000	3.313	1965		31.03.2025	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	80	0	275.000	3.438	1962		30.09.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	81	0	290.000	3.580	1955		26.09.2024	ebay
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	2,5	81	0	273.000	3.370	1962		17.06.2024	IMMWE
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	3,5	81	0	299.000	3.691	1953 PF		11.04.2024	SCOUT
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	82	0	295.000	3.598	1971		07.02.2024	ebay
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	83	0	219.000	2.639	1965		29.03.2025	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	83	0	250.000	3.012	1973		23.09.2024	IMMWE
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	84	0	299.000	3.560	1967		31.05.2024	ebay
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	3,0	85	0	279.000	3.282	1962		25.04.2024	SCOUT
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	87	0	349.000	4.011	1963		13.05.2024	ebay
6345	Hanau	Lautenschlägerstr. 8	HU	ETW	3,5	89	0	380.000	4.270	1962		29.09.2024	ebay
6345	Hanau-Mitte	Hanauer Vorstadt 13	HU	ETW	3,0	89	0	275.000	3.090	1953		23.01.2025	SCOUT
6345	Hanau		HU	ETW	3,0	90	0	190.000	2.111	1966		31.03.2025	IMMWE
Summenwerte:	Wfl.:	3.346 m ²	Kaufpreis:	10.678.999 €								Anzahl Objekte:	43
Durchschnittswerte:	Wfl.:	77 m ²	Kaufpreis:	248.349 €									
		je m ² :		3.192 €/m ²								Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis	

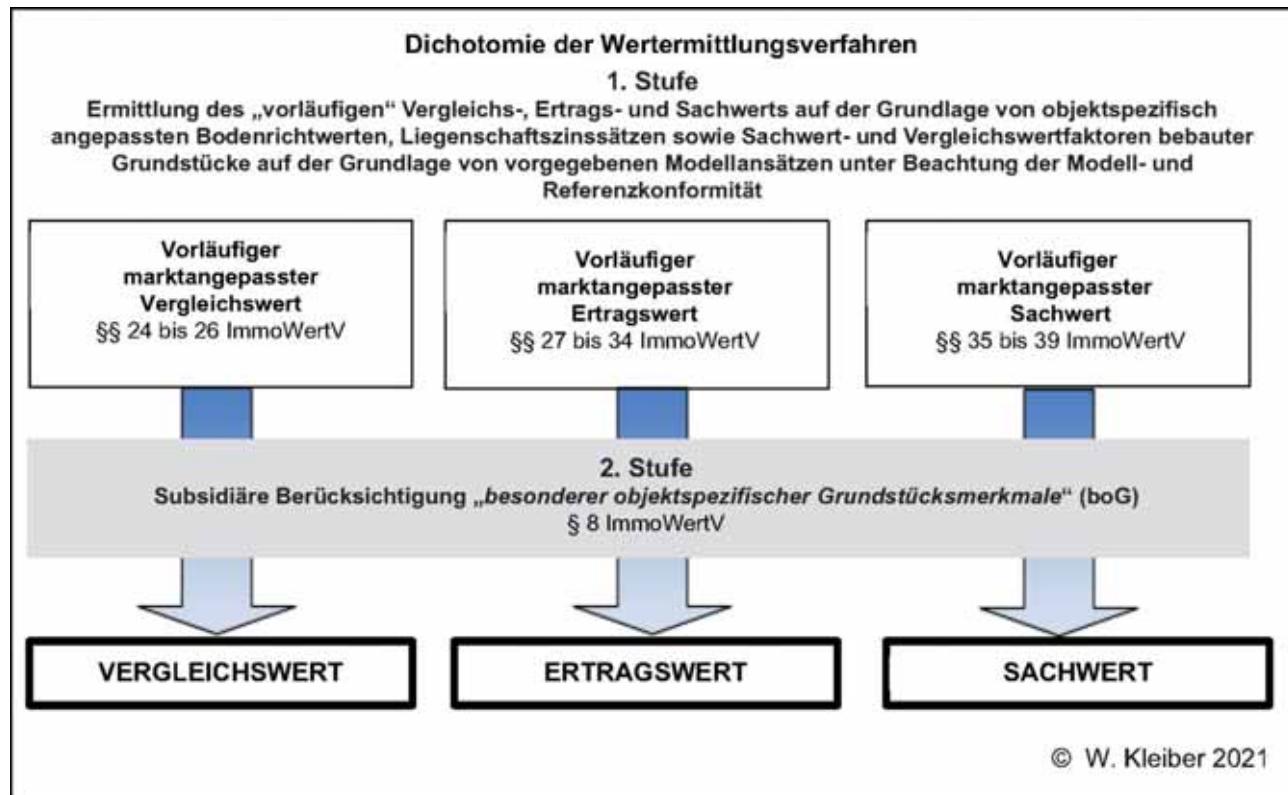
Demografische Entwicklung³

In kleinräumiger Betrachtung wird die Bevölkerung in Südhessen, speziell in allen kreisfreien Städten sowie den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau, bis 2030 weiter zunehmen. Die stärksten Zuwächse werden in Offenbach erwartet, gefolgt von Wiesbaden und Darmstadt. Ursache hierfür ist insbesondere die vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur Offenbachs (Durchschnittsalter 41,2 Jahre). Auch im Main-Taunus-Kreis und in Frankfurt am Main liegen die Bevölkerungsprognosen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Diese Regionen werden voraussichtlich auch im Jahr 2050 einen Einwohneranstieg im Vergleich zu heute aufweisen. Dem bevölkerungsentwicklungsspezifischen Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung getragen. Gleiches gilt bei der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

³ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁴

⁴ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht in hinreichender Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanzahlung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, erfolgt zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes die Plausibilisierung unter anderem unter Verwendung der Vergleichspreise der on-geo-Vergleichspreisdatenbank. Die Vergleichspreise beinhaltet Vergleichsobjekte mit Kaufpreisen aus vollzogenen Transaktionen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 61/5	57,13	400,00					Ja	22.852

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

22.852

Entspricht 11% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 61/5

Bodenrichtwert: 400,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 450 m² / Stand: 01.01.2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

⁵ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

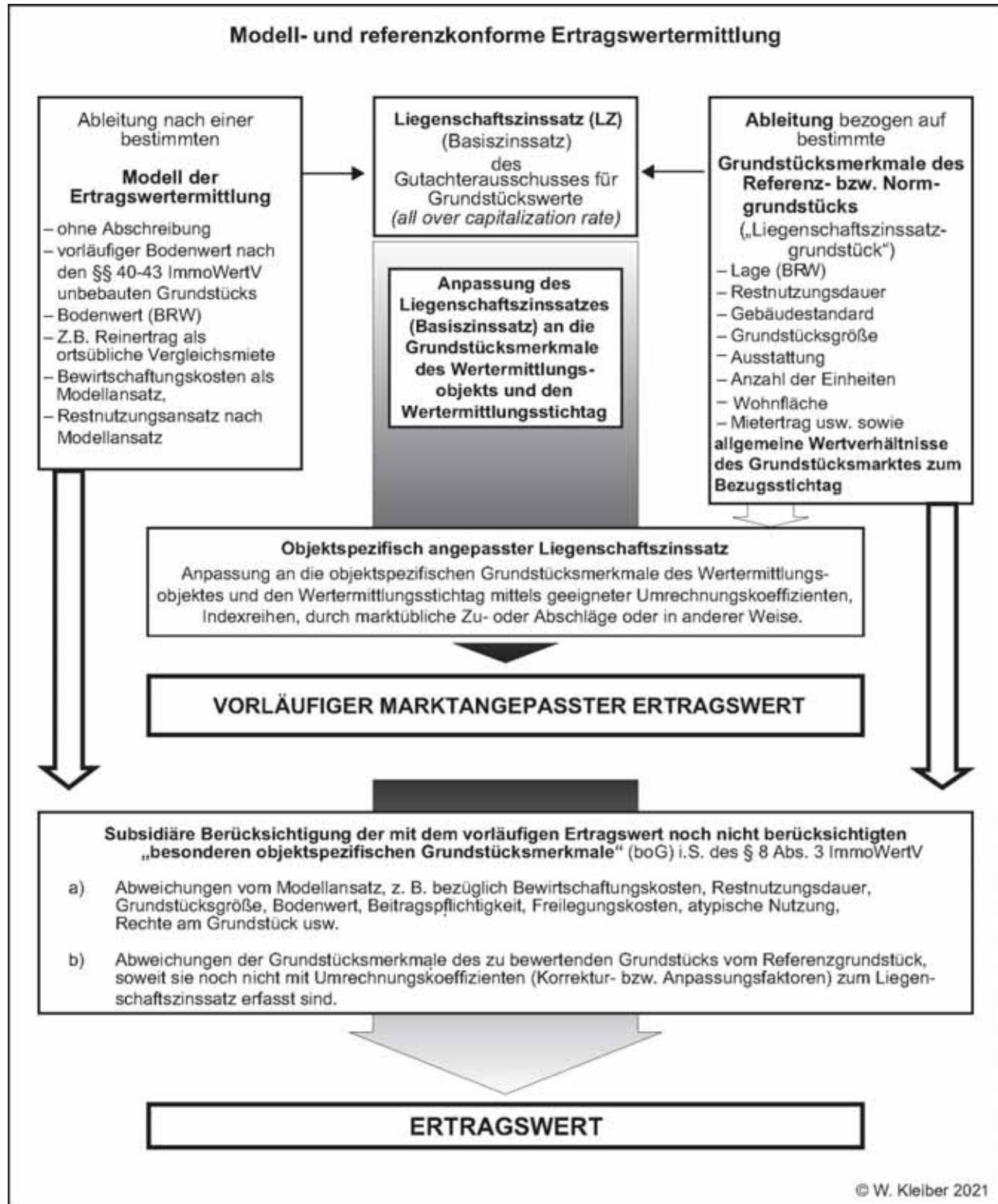
⁶ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmalen der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück wird eine Grundstücksgröße von 450 m ² angegeben.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Südhessen werden für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser keine Umrechnungskoeffizienten ⁷ veröffentlicht. Ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen ist nach den aktuellen Studien sowie Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterausschüsse nicht feststellbar. Gleches gilt auch für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten, die seit dem 01.01.2024 nicht mehr Bestandteil der Richtwertdefinition für Geschosswohnungsbau sind.
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerteten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.
Objektspezifisch angepasster Bodenwert	Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 400,00 €/m ² . Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 22.852 €.

⁷ Grundstücksmarktbericht 2024 Südhessen Seite 91

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung		Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.-kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden-verzins. EUR / Jahr	Gebäude-reinertrag EUR / Jahr	Barwert-faktor	Barwert EUR
	in Gebäude Nutzung / Beschreibung							
w 1	Eigentumswohnung / Erdgeschoss	8.752	1.854	6.898	589	6.309	26,7395	168.699
w 2	Stellplätze außen (Wohnen)	600	106	494	41	453	26,7395	12.112

w = Wohnen, g = Gewerbe $\Sigma 9.352$ $\Sigma 1.960$ $\Sigma 7.392$ $\Sigma 630$ $\Sigma 6.762$ $\Sigma 180.811$

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

180.811 EUR

+ Bodenwert

22.852 EUR

Ertragswert (ungerundet)

203.663 EUR

Ertragswert (gerundet)

204.000 EUR

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m^2	Miete [EUR/ m^2 (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
	In Gebäude Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w 1	Eigentumswohnung / Erdgeschoss	49	2,75	1	81,04		9,00	8.752	589
w 2	Stellplätze außen (Wohnen)	49	2,75	1			50,00	600	41

w = Wohnen, g = Gewerbe $\varnothing 49$ $\varnothing 2,75$ $\Sigma 1$ $\Sigma 81,04$ $\Sigma 9.352$ $\Sigma 630$

Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude Nr.	Bezeichnung	Wohnen		Gewerbe	
		Fläche (m^2)	RoE (EUR)	Fläche (m^2)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung	81,04	8.752		
2	Pkw-Stellplatz P 04		600		

$\Sigma 81,04$ $\Sigma 9.352$ Σ Σ

WNFI. (gesamt)

81,04 m²

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

Jahresrohertrag (gesamt)

9.352 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung	81,04	8.752		
2	Pkw-Stellplatz P 04		600		
		Σ 81,04	Σ 9.352		Σ

WNFI. (gesamt)

81,04 m²

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

Jahresrohertrag (gesamt)

9.352 EUR

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe		
	in Gebäude	EUR/m ²	/Stk.	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m ²	/Stk.	% RoE	
w	1	Eigentumswohnung / Erdgeschoss	14,30		437,00	4,99	2,00		1,00	0,92	21,18
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	48,00		46,00	7,66	2,00				17,66

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 20,95

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigenge-nutzt.

Flächennachvollzug (Ertragswert) Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus der vorliegenden-Teilungserklärung mit 81,04 m² entnommen und anhand der Grundrisspläne mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.

Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche ge-mäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtli-ches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Grundlage Mietansatz

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Als Datenbasis kann ein qualifizierter Mietspiegel dienen, wobei § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur auf den qualifizierten Mietspiegel abstellt. In der bewerteten Lage wird kein Mietspiegel i. S. d. § 558c oder § 558d (BGB) zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Auch in vergleichbaren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld werden keine qualifizierten Mietspiegel erstellt. Lediglich für Frankfurt am Main sowie für Darmstadt existieren qualifizierte Mietspiegel.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann mangels Mietspiegel in der bewerteten Lage nicht auf diesen zurückgegriffen werden.

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Daten stammen aus folgen-den Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Mietgutachter.
- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neuvertragsmieten).
- Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlis-ten für ganze Wohnanlagen.
- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewer-tung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlis-ten), vermieteten Eigentumswohnungen.
- Mietdatenbank insbesondere von Geschäftsbanken, für die der Sachverständige tätig ist.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforde-rungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar.
- Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwert-bar.
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mie-ter.
- Mieterlisten von Hausverwaltungen.
- Auswertung der Mietdaten nach den vom Gutachteraus-schuss für Grundstückswerte in Süd-Hessen ermittelten Mieten.
- Auswertung von Mietangeboten, Internetplattformen.

Angebotsmieten

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben Angebotsmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung von 7,50 EUR/m² bis 12,75 EUR/m² im Mittel 9,50 EUR/m² Wfl. Bei den inserierten Mietpreisen muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Mietpreise je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Mietpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im Marktumfeld zum Wertermittlungstichtag tendenziell gegen Null. Insofern ist davon auszugehen, dass die inserierten Mietpreise auch den tatsächlichen Mieten entsprechen.

Vergleichsmieten

Um die zu beurteilende Wohnung einordnen zu können, werden die Wohnungsmerkmale der zu beurteilenden Wohnung mit vergleichbaren Wohnungen gegenübergestellt, die folgende Merkmale aufweisen:

Lage:	Hanau
Art:	Wohnung
Beschaffenheit:	Baujahr 2000 bis 2010
Größe:	80 bis 100 m ² Wohnfläche
Ausstattung:	einfach

Die Wohnwertmerkmale werden entsprechend ihrer Bedeutung anhand ihrer unterschiedlichen Einflüsse auf die Miethöhe gewichtet und nach ihrer Ausprägung sachverständig bewertet.

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität, den vermieter Flächen von 81,04 m² sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine Miete von 9,62 €/m² WFL/NUF (inkl. Pkw-Stellplatz) als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbar Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zur versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 € /m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen			100 %
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen			50 %
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u. v. Nutzungen			30 %
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mitausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2 %	2 %
Gewerbeimmobilien	4 %	4 %	4 %
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagentfähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 1.960 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,95 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt

sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.207 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starren) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage, der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 483 € in Ansatz gebracht.

Mitausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der

Standardverfahren der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 188 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO₂-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatspreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO₂-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO₂KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO₂-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO₂-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet.

Die Berechnung der CO₂-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

- der vorliegenden Gebäudeart (Wohngebäude / Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung

des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es wird ergänzend der Grundstücksmarktbericht für Südhessen zugrunde gelegt. Danach beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,20 %.

Gutachterausschuss	GAA Heppenheim (Hessen-Süd)
GMB Jahr	2024
Objektarten	Wohnen
Objektunterarten	Eigentumswohnung
Sonstiges Baujahr u. a.	10 Wohneinheiten
BRW von EUR/qm (GMB)	200
BRW bis EUR/qm (GMB)	399
Lz im Mittel (GMB)	2,20
STAB ± Lz (GMB)	± 1,10
RND im Mittel (GMB)	45
Fläche qm im Mittel (GMB)	80
BW am KP % (GMB)	20
KP EUR/qm im Mittel (GMB)	2.660
KP EUR/qm min.(GMB)	1.040
KP EUR/qm max. (GMB)	4.570
Anzahl Vergleichswerte (GMB)	117

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Markt, insbesondere Angebot und Nachfrage in einem Immobiliensegment,
- Lage (Makro- und Mikrostandort),
- Eigenschaften des Objekts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand, der als mittel eingestuft wird, welche ursprünglich ca. 1953 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung leicht unterdurchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,75 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung	Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
	vorläufiger Ertragswert 203.663
	Fläche 81,04 m ²
	vorläufiger Ertragswert € /m ² 2.513
	Diese Kennwerte sind vor dem Hintergrund der leicht unterdurchschnittlichen Lage, des fiktiven Baujahrs, der Massivbauweise, der Fläche von ca. 81,04 m ² , des mittleren Unterhaltungszustandes und der Marktgegebenheiten als angemessen zu erachten.
Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<p>Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.</p> <p>Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.</p> <p>Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.</p> <p>Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 49 Jahre geschätzt.</p>

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Methodik der Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [EUR/m ² (Stk.)]			Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise von	bis	Mittel	
Eigentumswohnung	1	81,04		2.111	2.498	2.297	2.297 186.148
Pkw-Stellplatz P 04	1			5.000	12.500	7.500	7.500 7.500

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut on-geo-Vergleichspreisdatenbank mit dem Stand für März 2025.

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet)

193.648 EUR

Vergleichswert (gerundet)

194.000 EUR

Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung

Vergleichswerte

Die Vergleichswertermittlung erfolgt unter Verwendung des Vergleichspreisservice 3 (VPS 3) auf Basis der on-geo-Vergleichspreisdatenbank bzw. LORA Immo Data Base. Die LORA Immo Data Base beinhaltet Vergleichsobjekte mit Kaufpreisen aus vollzogenen Transaktionen. Die Einträge der LORA Immo Data Base werden durch den Anbieter regelmäßig geprüft, ergänzt und plausibilisiert. Die Kaufpreise der Vergleichsobjekte werden anhand des Hauspreisindex (ETW oder EFH/ZFH je nach Bewertungsobjekt) auf das Bewertungsdatum angepasst.

Der Mittelwert wird in Euro pro Quadratmeter ausgewiesen und ist der Wert, den der VPS 3 als wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt ermittelt hat. Die obere und untere Grenze umfassen die anhand der Daten erklärbare Spanne. Die Spanne wird dynamisch ermittelt und hängt von der vermuteten Treffergenauigkeit des Vorschlagswerts ab: Eine kleine Spanne deutet auf eine hohe vermutete Treffergenauigkeit hin. Da die ausgewiesene Spanne von der vermuteten Treffergenauigkeit abhängt, ist es möglich, dass bei einer Veränderung der Objekteigenschaften die Spanne größer oder kleiner wird. Fällt die Größenänderung der Spanne stärker aus als die Änderung des Vorschlagswerts, ist die Richtungsänderung der oberen oder der unteren Preisgrenze gegenläufig zur Änderung des Vorschlagswerts.

Für den nachhaltigen Wert wird für alle herangezogenen Vergleichsobjekte die Marktentwicklung der letzten fünf Jahre vor Bewertungsstichtag berücksichtigt. Der nachhaltige Wert ist dadurch maximal so hoch wie der Marktwert, bei gestiegenen Märkten ist er typischerweise geringer. Der nachhaltige Wert hat den Charakter eines vorgeschlagenen Beleihungswertes. Analog zum Marktwert wird auch hier eine Spanne angezeigt. Für die Nachhaltigkeit berücksichtigt on-geo die mittlere Wertentwicklung der Vergleichswerte der letzten fünf Jahre auf Monatsbasis. Das heißt, für jedes Vergleichsobjekt wird der aktuelle Wert sowie der Wert der letzten 60 Monate ermittelt. Aus diesen insgesamt 61 Einzelwerten pro Vergleichsobjekt wird das arithmetische Mittel berechnet.

Informationen zu den Daten aus Lora Immo Data Base für die Eigentumswohnung

Es wurden 3262 Objekte im Umkreis von 2,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Die statistische Verteilung der Vergleichspreise der ausgewählten Vergleichsobjekte weicht stark von der allgemeinen Verteilung im Umkreis ab. Daher liegt die untere Grenze der ausgegebenen Spanne außerhalb des Preisbereichs der Vergleichsobjekte.

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63450), Baujahr 1953, Wohnfläche 85 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2400 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63450), Baujahr 1953, Wohnfläche 75 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2400 €/m²

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63450), Baujahr 1953, Wohnfläche 76 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2408 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63450), Baujahr 1953, Wohnfläche 115 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2391 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63450), Baujahr 1953, Wohnfläche 81 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3691 €/m²

Vergleichswert von EUR /m ² :	2.111
Vergleichswert bis EUR /m ² :	2.498
Vergleichswert im Mittel EUR /m ² :	2.297
Objektspezifischer Vergleichswert EUR /m ² :	2.297

Marktüblicher Ansatz für den Marktwert Im Hinblick auf die leicht unterdurchschnittliche Lage, das Baujahr 1953, den unterdurchschnittlichen Objektzustand und die einfachen Ausstattung sowie den für Familien geeigneten Grundriss der Wohnung wird auf Basis der Recherche bei Lora Immo Data Base ein marktüblicher Vergleichswert von 2.297 EUR/m² Wohnfläche als angemessen erachtet.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert Ertragswert Vergleichswert	22.852 204.000 194.000
Abschläge	Sonderumlage	3,68% 7.500
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	200.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	2.470 21,40 100% / 0% 4,68% 3,70%
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	81,04m ² 81,04m ²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	9.352 7.392
Liegenschaftszins	Wohnen Gewerbe i.D.	2,75% 2,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	20,95% 20,95%

Wertermittlung für das Grundstück Hanauer Vorstadt 13 ETW Nr. 26
63450 Hanau

Wertermittlungsstichtag 24.04.2025

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

200.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 05.05.2025

Oliver M. Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



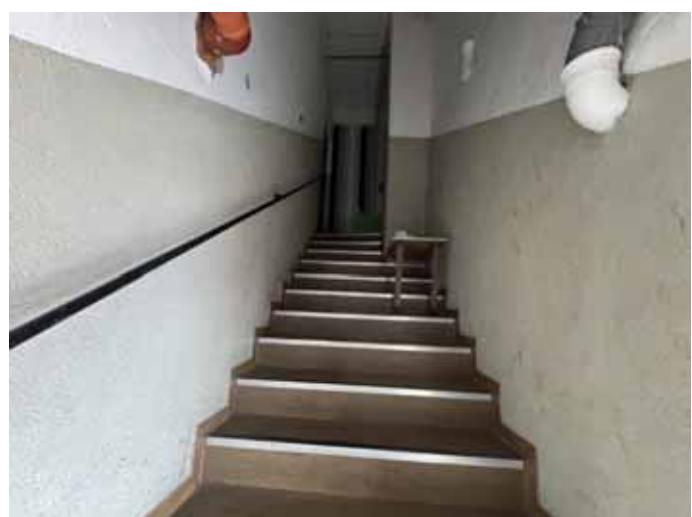
Außenansicht:



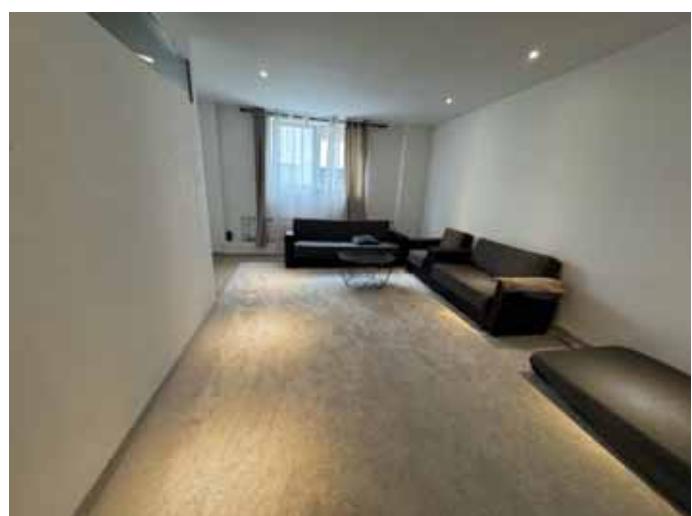
Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 61/5
Flur: 24
Gemarkung: Hanau

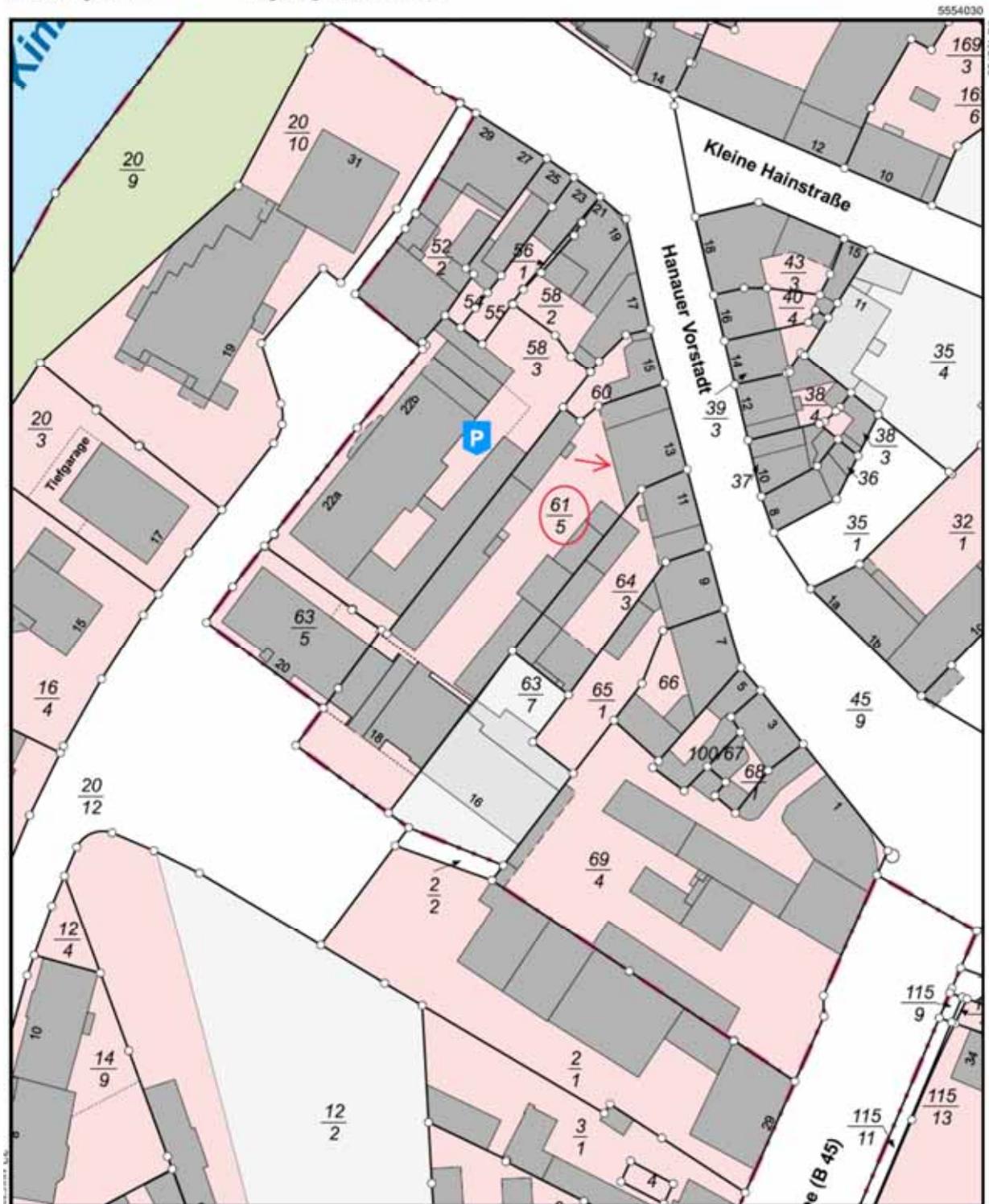
Gemeinde: Hanau
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

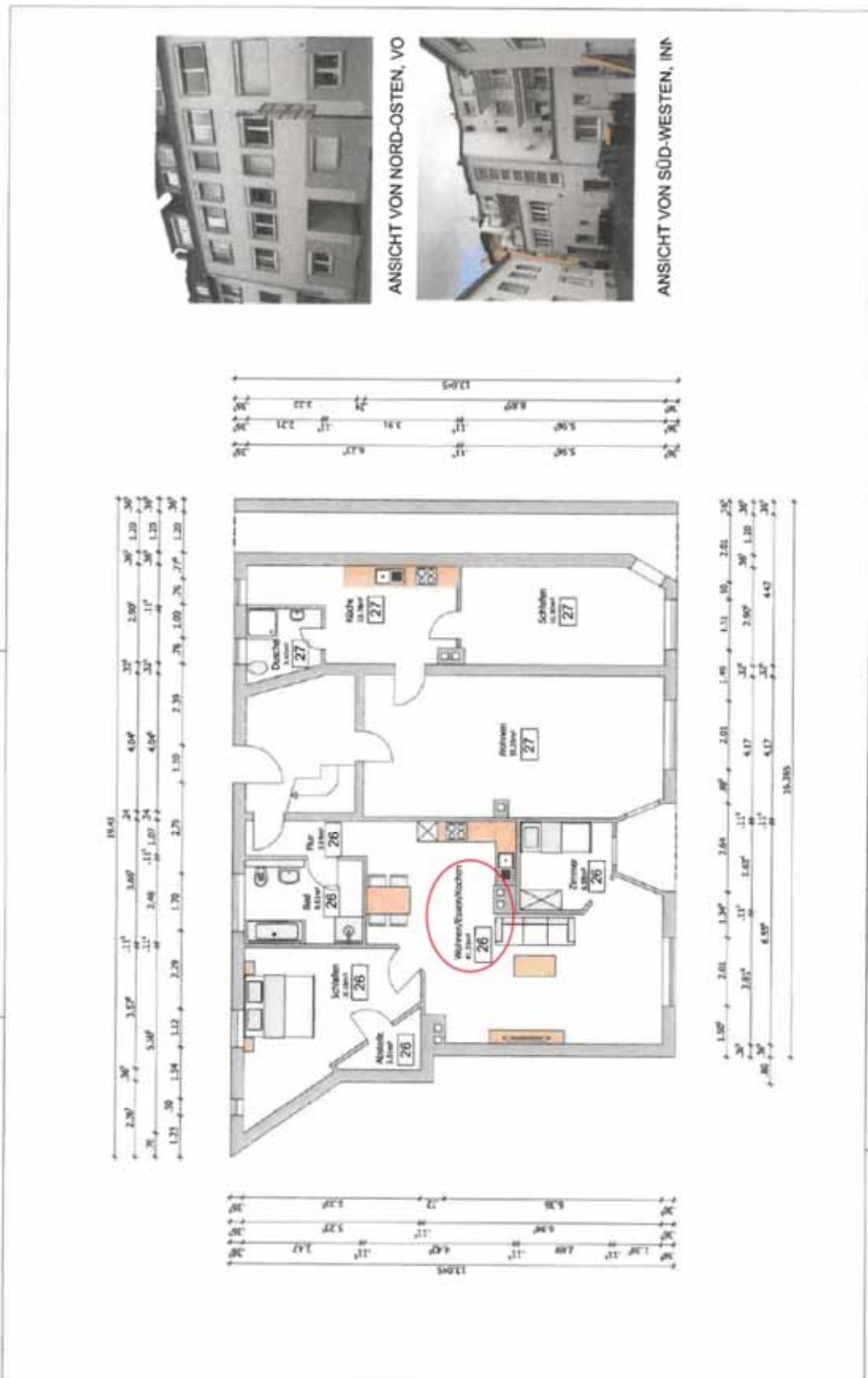
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 12.04.2025
Antrag: 202874792-1





Vorderhaus EG

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttorauminhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind. Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindernden Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertvermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalt im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFlIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttoräuminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
OT	Ortsteil
öüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobilienRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoß
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobilienRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

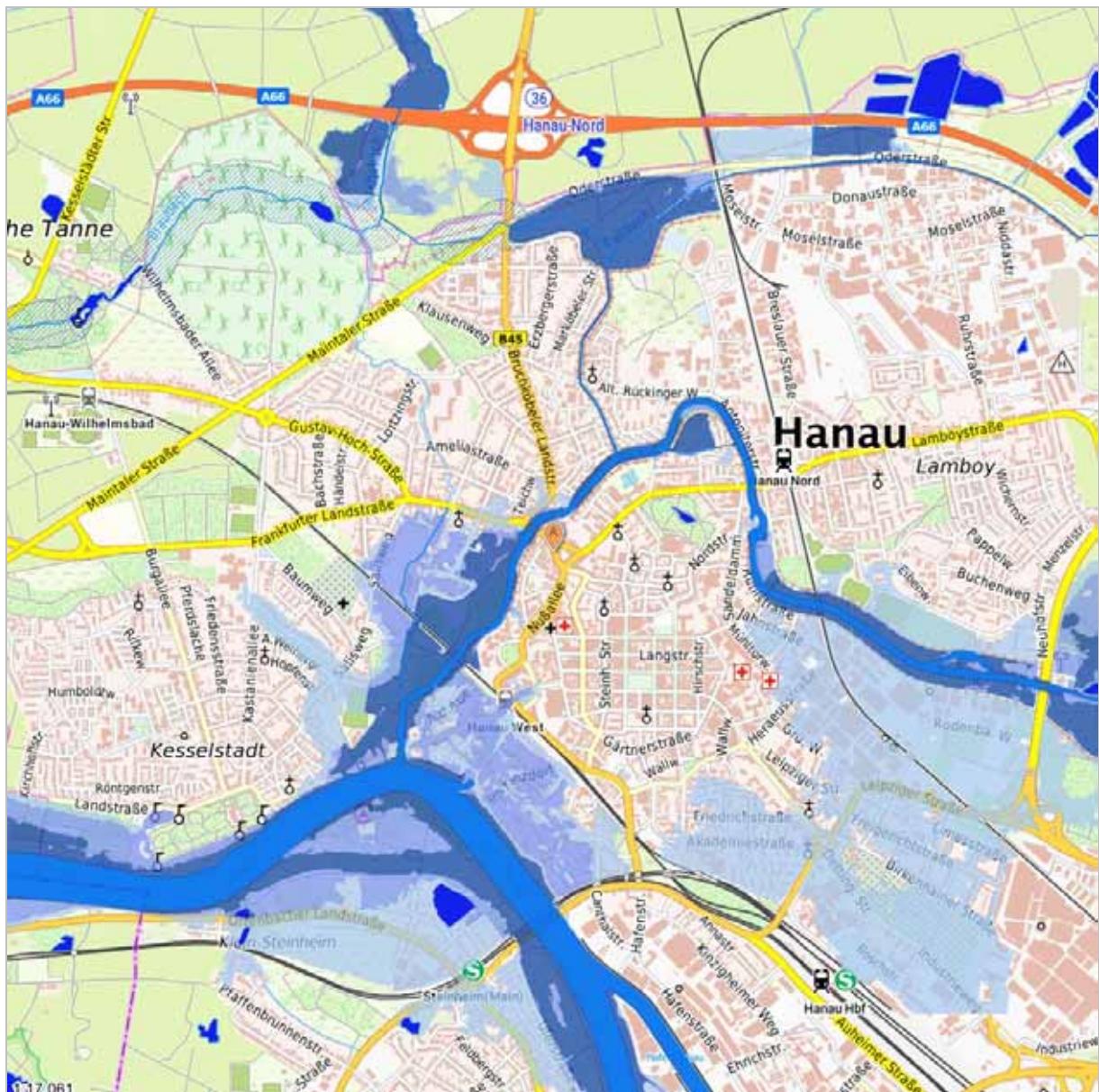
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

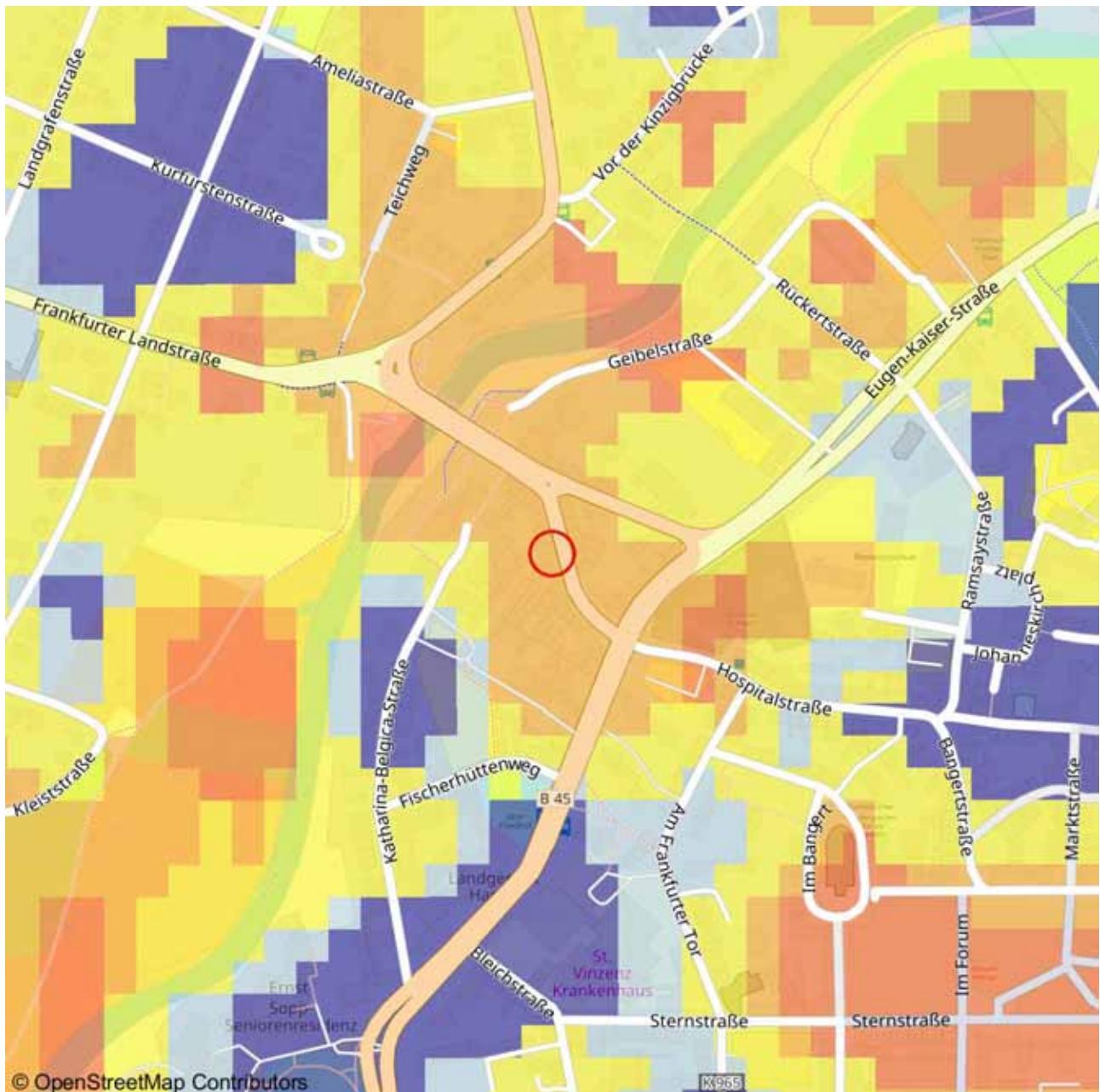
GK2

GK3

GK4

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

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



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)