



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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Zwangsvorsteigerung
Nussallee 17
63450 Hanau



42 K 6/24

Aschaffenburg, 27.06.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Hanau, Blatt 13134
54/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hanau, Flur
49, Flurstück 29/76, Gebäude- und Freifläche, August-Schärttner-Straße 17

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des
Aufteilungsplans und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen KFZ-
Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 401 bezeichnet.



Wertermittlungsstichtag: 21.06.2024
Qualitätsstichtag: 21.06.2024

Verkehrswert: 95.000 € (inkl. Sicherheitsabschlag)

Umfang: 54 Seiten inkl. Anlagen

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

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)	7
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lagebeschreibung	9
3.2 Topographie/Gestalt/Form	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand	12
3.5 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.6 Baurechtliche Situation	13
3.7 Baulasten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	21
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	21
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	21
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	22
7. Wertermittlungsverfahren	23
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	23
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
8. Bodenwertermittlung	24
9. Ertragswertermittlung	27
9.1 Modell des Gutachterausschusses	28
9.2 Mietvertragliche Situation	28
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	28
9.4 Ertragswertberechnung	32
10. Vergleichswertverfahren	33
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	34
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	35
10.3 Berechnung	37
11. Würdigung	40
12. Verkehrswert	41
13. Literaturverzeichnis	42
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	43
Anlage 2: Grundriss	47
Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung	50
Anlage 4: Wohnflächenberechnung	51
Anlage 5: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	52
Anlage 6: Hochwasser- und Starkregenkarten	53

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung (Erdgeschoss, rd. 58 m ² Wohnfläche)
Adresse:	August-Schärttner-Straße 17, 63452 Hanau
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	42 K 6/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	22.05.2024
Wertermittlungsstichtag:	21.06.2024
Qualitätsstichtag:	21.06.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Hanau vom 22.05.2024 Beschlüsse in der Zwangsversteigerungssache vom 12.04.2024 und 22.05.2024 Grundbuchauszug aus dem Wohnungsgrundbuch vom 22.05.2024 (zuletzt geändert am 19.04.2024) Baulastenauskunft seitens der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 12.04.2024 Auskunft bezüglich einer Zweckbestimmung für Sozialwohnungen von der Stadt Hanau vom 12.04.2024 Liegenschaftskarte (1:1000) vom 03.06.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Teilungserklärung vom 09.03.1990 – UR 68/1990 B Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung vom 26.04.1990 – UR 73/1990 S Bewilligung der Grunddienstbarkeit vom 31.05.1990 – UR 121/1990 S Bewilligung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hanau – Stadtwerke vom 19.10.1967 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 05.06.2023 und 18.06.2024 Altlastenauskunft des Magistrats der Stadt Hanau vom 10.06.2024 Energieausweis gültig bis 21.01.2029 vom 21.01.2019

Beschluss-Sammlung der WEG vom 04.10.2007 bis 22.05.2023

Protokolle der Eigentümersammlungen vom 15.10.2019, 02.09.2021, 20.10.2022 und 04.10.2023

Wirtschaftsplan 2024 vom 04.09.2023

Bauantrag vom 01.09.1965 inkl. Bauschein vom 01.06.1966

Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 07.02.1990

Grundrisse des Wohngebäudes (2. UG, 1. UG, EG, 1. – 15. OG), ohne Datum

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 05.06.2023

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

Immobilienmarktbericht für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises 2024 (Vorabauszug)

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

21.06.2024 (11:00 Uhr – 11:30 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins waren lediglich Teile des Gemeinschaftseigentums (Eingangsbereich, horizontale/vertikale Erschließungsbereiche) zugänglich. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Maximilian Zöllner (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

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

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Auszug vom: 22.05.2024
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Hanau

Grundbuchblatt: 13134

Gemarkung: Hanau

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	49	29/76	Gebäude- und Freifläche, August-Schärtner-Straße	11.251 m ²

Es handelt sich um einen 54/10.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5. Für den oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 401 existiert ein Sondernutzungsrecht.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 d. Eintr.: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hanau – Stadtwerke – folgenden Inhalts:

Die Stadtwerke sind berechtigt, in dem auf dem belasteten Grundstück hierfür errichteten Gebäude eine Netzstation zu installieren, mit anderen Stationen parallel zu betreiben und Verbindungsleitungen zwischen den Netzstationen und dem übrigen Leitungsnetz zu verlegen. Den Beauftragten der Stadtwerke ist der jederzeitige Zutritt zu der Netzstation und die Ausführung von Reparaturarbeiten an Leitungen und Apparaten gestattet. Die Eigentümer verpflichten sich, den Zugang und den Leitungsweg von jeder Bebauung freizuhalten und den Stadtwerken die Benutzung der Station und des Grundstücks für die Dauer der Versorgung des Hochhauses mit Strom unentgeltlich zu gestatten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.10.1967 eingetragen am 29.11.1967 in Blatt 7961 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher übertragen am 06.07.1990.

Die Eintragungsbewilligung vom 19.10.1967 lag dem Sachverständigen vor.

Wertung: keine Wertrelevanz

Lfd. Nr. 2 d. Eintr.: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Vormerkung, befristet, auf Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Kfz-Abstellrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 49 Flurstück 29/141 (Blatt 7685 Hanau), Flur 49 Flurstück 29/166 (Blatt 10649 Hanau), Flur 49 Flurstück 29/209 (Blatt 7682 Hanau) und Flur

49 Flurstück 29/158 (Blatt 7857 Hanau), gemäß Bewilligung vom 26.04. und 31.05.1990, eingetragen am 06.07.1990.

Die Eintragungsbewilligung vom 31.05.1990 lag dem Sachverständigen vor.

Wertung: keine Wertrelevanz, die Vormerkung und die durch sie gesicherten Ansprüche sind mit Ablauf des 31.12.1996 von selbst erloschen gemäß Eintragungsbewilligung vom 31.05.1990.

Lfd. Nr. 11 d. Eintr.: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau – Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 6/24); eingetragen am 19.04.2024.

Wertung: keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor. In der Regel beinhaltet Abt. III keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

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

Aufteilung nach § 8 WEG:

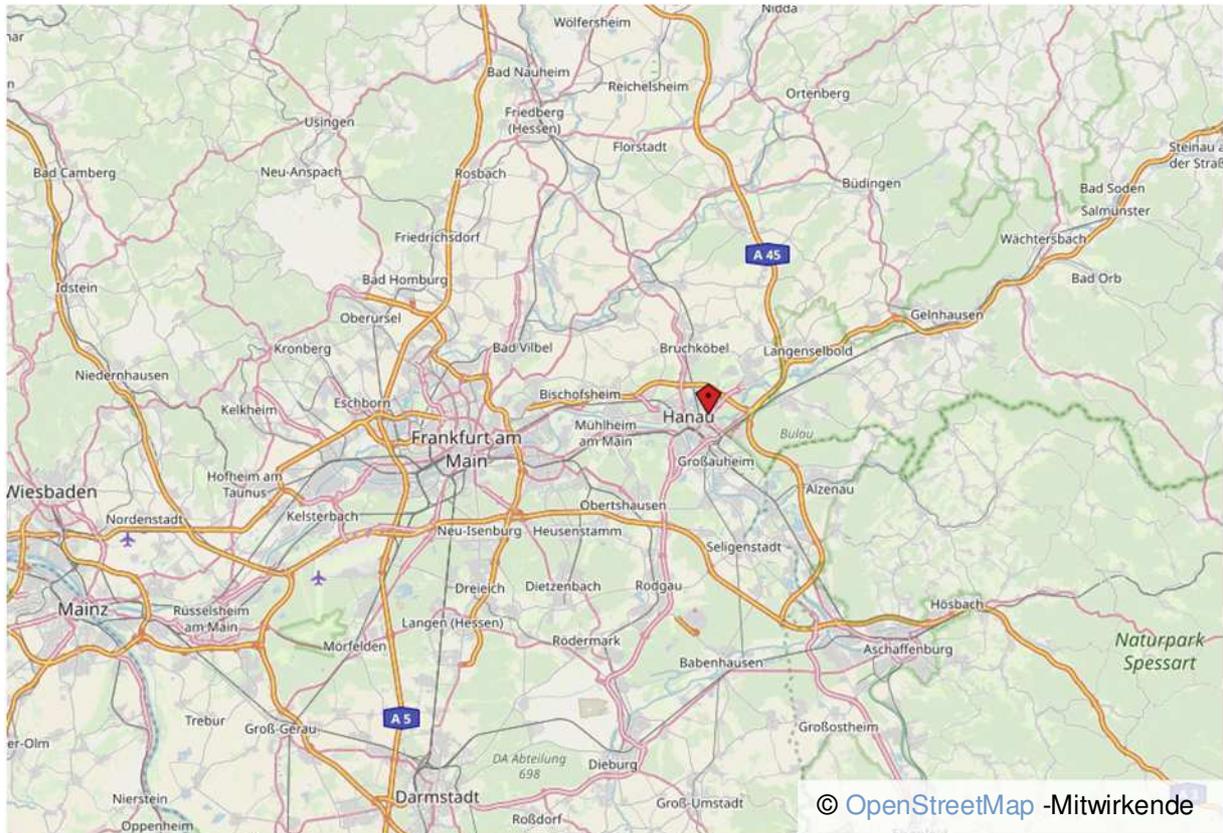
Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 68/1990 B) vom 09.03.1990 in Verbindung mit der Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 73/1990 S) vom 26.04.1990 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einem Abstellplatz (Teileigentum) im Parkhaus oder Nebengebäude oder an den 2 Arztpraxen (Teileigentum) im Nebengebäude bzw. an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist. Es wurden zwei Arztpraxen, 177 Eigentumswohnungen, 30 Pkw-Abstellplätze im UG des Parkhauses, 32 Pkw-Stellplätze im OG des Parkhauses und sechs Pkw-Stellplätze im UG des Nebengebäudes mit in Summe 10.000 Miteigentumsanteilen gebildet. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung lag nicht vor.
Ein entsprechender Aufteilungsplan lag dem Sachverständigen auszugsweise vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt:	Hanau
Einwohnerzahl und Prognose:	102.656 Einwohner, 1.342 EW/km ² (Stand: 30.09.2023) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung +10,2 % zwischen 2020 und 2040 Zukunftsprognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 401) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyyp / Raumordnung:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bruchköbel, Langenselbold, Alzenau, Seligenstadt, Obertshausen, Frankfurt am Main, Mühlheim am Main
Kaufkraftindex:	93,0 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,4 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 05/2024) 5,8 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 05/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahnen A66 und A45 sowie die Bundesstraßen B43 und B45. Anbindung an das Schienennetz durch den Hauptbahnhof Hanau. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Werkstofftechnologien der chemischen Industrie sowie die Medizintechnik und den Anlagenbau. Bei den größten Arbeitgebern handelt es sich z. B. um Evonik, Heraeus, Goodyear Dunlop Tires, Vacuumschmelze etc. Ferner sind zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen ansässig.



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

3.1.1 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Lamboy. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser (insb. Geschosswohnungsbauten) in offener Bauweise. Es handelt sich um mehrgeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück sowie in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,6,
Grundschule in km: 0,8,
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,1,
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 1,4,
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,5,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 2,0,
größeren Einkaufszentrum in km: 2,4 (Forum Hanau),
Medizinischen Nahversorgung in km: 1,3,
Klinikum in km: 2,6 (Klinikum Hanau),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 1,9/0,1,
Stadtzentrum in km: 2,7,
Autobahnanschluss in km: 3,0 (A66) ,
ICE - Bahnhof in km: 4,1 (Hanau Hbf),
Flughafen in km: 41 (Frankfurt am Main).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Hanau ist durch Naherholung geprägt. Das Flussufer der Kinzig befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Zudem befinden sich Grün- und Waldflächen in unmittelbarer Umgebung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Schwimmbad und ein vielfältiges Gastronomisches Angebot befinden sich in unmittelbarer Nähe.

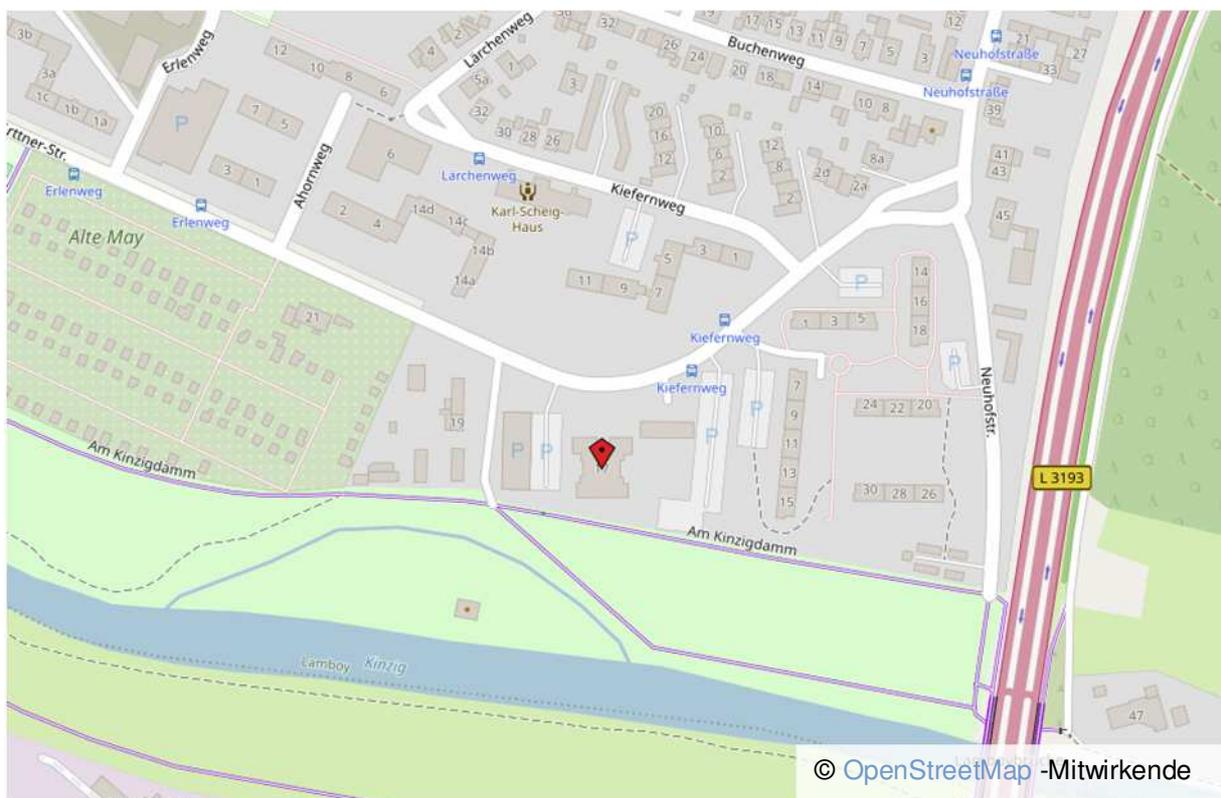
Immissionen / Umwelteinflüsse: Zum Wertermittlungsstichtag bestehen geringe Immissionen.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „August-Schärtner-Straße“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 04.06.2024) in einem Ausmaß zwischen 55-59 dB(A) bzw. im hinteren Bereich des Grundstückes mit 60-64 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Die Belastung durch Fluglärm liegt zwischen 55-59 dB(A) und damit leicht über einer durchschnittlichen Belastung (>55 dB(A)) gemäß Lärmviewer Hessen.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen bis leicht überdurchschnittlichem Bereich.



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

Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	mittel bis gut
Infrastruktur:	mittel bis gut
Wohnlage:	einfach

3.2 Topographie/Gestalt/Form

Topographische Lage:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksform:	Polygon
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 74 m / ca. 147 m
Grenzverhältnisse:	zweiseitig angrenzende Wohn- und Gewerbegrundstücke
Eckgrundstück:	Nein

3.3 Erschließungszustand

Erschließungszustand:	Das Grundstück wird von der "August-Schärttner-Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „August-Schärttner-Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss Internetanschluss Telefonanschluss Anschluss an zentralen Abwassersammler Fernwärmeanschluss

3.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Abgabenrechtliche Situation:	<p>Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben (Erschließungs-/Anliegerbeiträge, KAG-Beiträge, Ausgleichsbeiträge aus Umlegungs-/Sanierungs-/Entwicklungsgebieten, Stellplatzverpflichtungen) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Hanau vom 05.06.2023, sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.</p> <p>Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
------------------------------	---

Allgemein:

Der Erschließungsbeitrag wird für die erstmalige Herstellung einer kommunalen Verkehrsanlage erhoben und ist im BauGB geregelt. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

3.5 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Gemäß Auskunft des Magistrats der Stadt Hanau vom 10.06.2024 gibt es in der Altflächendatei des Fachbereichs Planen, Bauen und Umwelt Hinweise auf mögliche Verunreinigungen. Die Liegenschaft ist als Altstandort in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasst.

Bei der Validierung und Erstbewertung wurde der Standort als nicht altlastenrelevant eingestuft, da es sich um eine Wohnadresse handelt.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein verfüllter Kinzigtalarm. Diese in der Altflächendatei der Stadt Hanau erfasste Altablagerung wurde ebenfalls als nicht altlastenrelevant eingestuft, da laut dem vorliegenden Gutachten „Historische Übersichtserkundung von Altablagerungen und Altstandorten in Hanau-Lamboy“ vom 01.04.1996 keine Hinweise auf ein altlastenspezifisches Kontaminationspotenzial vorliegen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit (nicht altlastenrelevanten Eintragungen) ausgegangen. Sollten – entgegen den Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse / Hochwasserrisiko

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

Hochwasserrisiko:

Der Fluss Kinzig verläuft ca. 50 m südwestlich des Gebäudes. Das Grundstück grenzt im Süden unmittelbar an ein Überschwemmungsgebiet nach HQ100 nach HWG. Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt, durchflossen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Insgesamt ist das Risiko dennoch als sehr gering einzuschätzen.

3.6 Baurechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

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

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

Entwicklungszustand:

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren:

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

Denkmalschutz:

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

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

3.7 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hanau vom 22.04.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungstichtag nach vorliegendem Wissensstand (Mitteilung der Hausverwaltung) leerstehend.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Miet-/Pachtverträge bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohnung durchgeführt werden. Dahingehend kann im Zusammenhang mit der nachfolgenden Baubeschreibung kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 09.03.1990 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einem Abstellplatz (Teileigentum) im Parkhaus oder Nebengebäude oder an den zwei Arztpraxen (Teileigentum) im Nebengebäude bzw. an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst die in der Teilungserklärung unter Nr. 5 gekennzeichnete Wohnung. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung im EG nebst Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Ziff. 5 bezeichnet).

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau inkl. Nebengebäude (Arztpraxis, UG + EG) sowie Parkhaus (UG + EG)
Geschosse:	Zwei Kellergeschosse, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss - 15. Obergeschoss
(Wohn-)Einheiten:	177
Baujahr / Historie:	1967 (gem. Energieausweis)
Nutzung:	Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnnutzung)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise kein Dachgeschoss vorhanden (Flachdach)
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	vollständig unterkellert, zwei Kellergeschosse Massive Ausführung

Fassade:	Putzfassade mit Dämmung und Anstrich, Wärmedämmverbundsystem
Wände:	Außenwände – Beton/Massiv Innenwände – Tragende und nichttragende Innenwände in massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium, zentraler Hauseingangsbereich, Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung: aus Bitumenpappe (Annahme) Dämmung: keine Angabe
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Betontreppe mit Steinbelag und Metallgeländer, Mehrspanner Personen- und ein Feuerwehraufzug vorhanden
Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten durch innenliegendes Treppenhaus / Flur / Aufzug
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Fernwärmeanschluss, Warmwasserversorgung: zentral (Annahme)
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind asphaltiert oder befestigt mit Betonsteinpflaster - befestigte Stellplätze für PKW im Freien - Einfriedung: z.T. Hecke Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Baum-/Strauchbewuchs - Rasenfläche
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden gemäß der Beschlussammlung vergangener WEG-Versammlungen seit 2007 folgende Modernisierungen am Gebäude durchgeführt: - Kellerbodenbeschichtung und Kellerfenstererneuerung (2008) - Sanierung der Nordfassade mittels Wärmeverbundsystem (analog zur Süd- und Westfassade) (2008) - Dachsanierung (2010) - Modernisierung der Haupteingangstüre inkl. Klingelanlage (2014) - Erneuerung der Videoüberwachungsanlage (2014) - Steigstrangsanierung/-erneuerung der Kalt-, Warm-, Abwasser- und Regenwasserleitungen in den Bädern (2018/2021/2022/2024)
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.

Kleinere Instandhaltungsrückstände (z.B. kleinere Putzabplatzungen der Fassade) finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

Energetischer Zustand:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.

Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 21.01.2029. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 192 kWh/(m²·a), der Endenergieverbrauch bei 148 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich der Effizienzklasse E und weist eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz auf.

Beurteilung des baulichen Zustands:

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

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

ImmoTreu Gesellschaft für Verwaltung und Betreuung von Immobilien mbH
Lärchenstr. 12, 61118 Bad Vilbel

WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:

Im Rahmen der Wertermittlung wurden WEG-Protokolle aus den Jahren 2019, 2021, 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wurde eine Beschlussammlung vergangener WEG-Versammlungen seit 2007 zur Verfügung gestellt.

Demnach wurde 2023 die Durchführung der Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung/ Instandsetzung der gemeinschaftlichen Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen inkl. Regenentwässerung der Bad-Stränge 5, 6 und 7 beschlossen. Die Kosten für die Sanierung der Stränge inkl. Reserve belaufen sich auf 620.000 €. Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der

Erhaltungsrücklage (320.000 €) und Sonderumlagen (300.000 €). Fliesen- und Malerarbeiten innerhalb des jeweiligen Sondereigentums (Bad) sollen durch den jeweiligen Sondereigentümer eigenständig und auf eigene Kosten ausgeführt werden.

Die Arbeiten laufen zum Bewertungsstichtag. Zugehörige Sonderumlagen wurden bereits erhoben.

2021 und 2022 wurde die Durchführung der Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung/ Instandsetzung der gemeinschaftlichen Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen inkl. Regenentwässerung der Bad-Stränge 1 und 2 sowie 10 und 11 beschlossen. Die Kosten für die Sanierung der Stränge 1 und 2 in Höhe von 330.000 € werden auf alle Wohnungseigentümer gemäß ihren Miteigentumsanteilen umgelegt und durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage – „Sanierung“ finanziert. Die Kosten für die Sanierung der Stränge 10 und 11 in Höhe von ebenfalls 330.000 € werden auf alle Wohnungseigentümer gemäß ihren Miteigentumsanteilen umgelegt und durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 330.000 € finanziert.

2021 wurde die Strangsanierung der Kalt-, Warm- und Abwasserleitungen inkl. Regenentwässerung der Bad-Stränge 8 und 9 beschlossen. Die Kosten belaufen sich auf rd. 255.000 € und wurden auf alle Wohnungseigentümer gemäß ihren Miteigentumsanteilen umgelegt und durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage -Sonderumlage- Strangsanierung finanziert.

Zudem wurde 2021 die bereichsweise Reparatur der Fahrstraße auf dem Parkplatz für rd. 21.000 € beschlossen. Die Kosten wurden auf alle Wohnungseigentümer gemäß ihren Miteigentumsanteilen umgelegt und durch Entnahme aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage finanziert.

Hausgeld: 384 € p. M. gem. Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024, davon 294 € Hausgeld zzgl. 90 € Instandhaltungsrücklage.

Hinweise: Dem Sachverständigen wurde ein Bauantrag vom 01.09.1965 und ein Bauschein vom 01.06.1966 zur Verfügung gestellt.

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

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 5)

Hinweis: Die bewertungsgegenständliche Wohnung war im Zuge der Besichtigung nicht zugänglich. Für etwaige Abweichungen der Annahmen im Vergleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Art/-typ: 2-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Nutzfläche: 58,30 m² Wohnfläche (gem. Wohnflächenberechnung)

Hinweis: Die Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Etage:	Erdgeschoss
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich/Flur, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia Belichtung/Besonnung ausreichend; Ausrichtung nach Nordosten Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Ausrichtung:	Nordosten
Deckenhöhe:	ca. 2,60 (Annahme)
Wände:	Weitgehend massive Innenwände (Annahme)
Fußböden:	Unbekannt
Türen:	Holzwerkstoff mit Furnier (Annahme)
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) keine Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Rippenheizkörper (Annahme)
Sanitärinstallationen:	innenliegendes Bad (gem. Grundriss) Gäste-WC nicht vorhanden (gem. Grundriss)
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Loggia:	vorhanden (Osten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 5
Modernisierungen:	Unbekannt
Baumängel / Bauschäden:	Unbekannt
Zubehör:	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. Es wird davon ausgegangen, dass kein Zubehör vorhanden ist.
Ausstattungsstandard:	Es wird davon ausgegangen, dass die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung einen einfachen Ausstattungsstandard aufweist.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für das Frühjahr 2024 zeichnet ein düsteres Bild der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist Deutschland in puncto Stimmung und Unsicherheit deutlich abgefallen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession und eine Erholung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Die Prognose für das laufende Jahr 2024 sieht eine geringe Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr vor, während für das kommende Jahr ein Anstieg um 1,5 % prognostiziert wird. Auch die Arbeitslosenquote wird sich voraussichtlich nur leicht von durchschnittlich 5,9 % in diesem Jahr auf 5,6 % im Jahr 2025 verbessern. Die Inflationsrate wird voraussichtlich weiter zurückgehen, insbesondere aufgrund erwarteter Preisrückgänge bei Gas und Strom, während die Kerninflationsrate langsamer zurückgehen und über der Gesamtinflationsrate liegen dürfte.

Eine konjunkturelle Trendwende ist erkennbar. Seit Jahresbeginn 2024 zeigen Industrieproduktion und Bauproduktion eine deutliche Erholung. Die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern verbessert sich, Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen. Im Außenhandel und der Weltwirtschaft ist eine langsame Erholung zu verzeichnen, obwohl die weltweite Industrieproduktion im Januar leicht sank. Die Exporte gingen im Februar zurück, während die Importe zunahen. Trotzdem erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Erholung des Welthandels.

Im produzierenden Gewerbe stieg die Fertigung im Februar 2024 deutlich an, insbesondere in den Bereichen Chemie, Pharma und Automobil. Die Auftragseingänge stiegen ebenfalls leicht an, allerdings mit unterschiedlicher Entwicklung in verschiedenen Wirtschaftszweigen. Im Einzelhandel hingegen gab es einen Umsatzrückgang im Februar, sowohl stationär als auch online. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie gingen zurück, während die Dienstleistungspreise leicht stiegen. Trotz ausgelaufener Preisbremsen für Energieprodukte und einer CO₂-Preiserhöhung lagen die Energiepreise im März 2024 um 2,7 % niedriger als im Vorjahresmonat, während Nahrungsmittelpreise erstmals seit Februar 2015 um 0,7 % unter den Vorjahrespreisen lagen. Die Inflationsrate verzeichnete im März einen Rückgang auf 2,2 %. Eine genauere Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts im 4. Quartal 2023 zeigt einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %.

Die privaten Konsumausgaben stiegen im 4. Quartal 2023 leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Investitionen gingen jedoch im selben Quartal deutlich zurück, insbesondere die Bauinvestitionen um 1,7 % und die Investitionen in Ausrüstungen um 3,5 %.

Insgesamt steht die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen, die sich in einer unsicheren wirtschaftlichen Lage und einer moderaten Erholung manifestieren. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe müssen weiterhin genau beobachtet werden, um die langfristigen Auswirkungen auf die Wirtschaft Deutschlands abzuschätzen.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Quartal des Jahres 2024 zeigt sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in einer Phase der Zurückhaltung. Das Transaktionsvolumen verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 19 %. Ein Hoffnungsschimmer für Investoren ist die mögliche Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank im Juni, die gemeinsam mit stabilen Finanzierungskonditionen eine mögliche Belebung des Immobilienmarktes unterstützen könnte.

Trotz dieser verhaltenen Dynamik bleiben geopolitische Risiken wie der Ukraine- und der Nahostkonflikt sowie bevorstehende Restrukturierungen weiterhin bestehen. Insbesondere der Bereich der Restrukturierungen dürfte an Bedeutung gewinnen, da viele Objekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen und Refinanzierungen erforderlich werden. Diese Entwicklungen könnten eine Zunahme des Transaktionsvolumens zur Folge haben, insbesondere für opportunistische Investoren.

Ein genauerer Blick auf die Marktsegmente offenbart eine differenzierte Situation. Während Industrie- und Logistikimmobilien einen beachtlichen Anstieg des Investmentvolumens verzeichnen, erleben Büroimmobilien einen Rückgang und nehmen nun den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten ein. Projekte und Objekte von insolventen Entwicklern machen rund 12 % des Transaktionsvolumens aus, was attraktive Investitionsmöglichkeiten für eigenkapitalstarke Investoren bietet.

Im ersten Quartal 2024 verzeichnet der Investmentmarkt Wohnen eine leichte Zunahme des Transaktionsvolumens (+7,0 %), insbesondere in den Ballungszentren, was auf ein zurückkehrendes Interesse von Investoren an Wohnimmobilien hinweist.

Die Mieten für Wohnimmobilien bleiben weiterhin mindestens stabil und steigen in vielen Regionen. Die Büromieten in den Top7-Märkten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 3%. Die Leerstandsquote im Bürosegment beläuft sich dabei auf 6,4 %. Im Einzelhandel zeigt sich eine leichte Erholung, was auf eine gestiegene Konsumnachfrage zurückzuführen ist. Die Einzelhandelsmieten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 1 %. Die Leerstandsquote an den Top7-Standorten wird mit 5,8 % im Q1 2024 ausgewiesen.

Trotz der vorherrschenden Unsicherheiten zeichnet sich insgesamt eine positive Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Investoren hoffen weiterhin auf eine Stabilisierung der Kaufpreise und Renditen sowie auf eine mögliche Erholung des Investmentmarkts in den kommenden Quartalen.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Jahr 2023 eine negative Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2023 rd. 7.160, was einen Rückgang von 19% darstellt. Hiervon entfallen ca. 3.500 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2023 lag bei ca. 40 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Wohnungseigentum hat einen Anteil von rd. 30 % an der Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge im Main-Kinzig-Kreis. Im Jahr 2023 wurden in Hanau Immobilien mit einem Volumen von 71,4 Mio. € umgesetzt, hiervon entfallen knapp 56 Mio. € auf Eigentumswohnungen. Der Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis betrug im Jahr 2023 rd. 1,1 Mrd. € (- rd. 400 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr).

Quellen

Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023
Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand April 2024
Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand März 2024
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2024
Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 06. März 2024
JLL, Deutscher Investmentmarkt, Stand Q1 2024
Colliers, City Survey Q1 2024
Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Verkehrswert leitet sich aus dem Vergleichswert ab. Zwecks Plausibilisierung wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

8. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9120093) zum Stichtag 01.01.2024 bei 435 €/m² (unverändert zu 01.01.2022).

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	250 m ²

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	F1st. Nr. 29/76	Baureifes Land	11.251	Ja	435,00	4.894.185 €
Gesamt:			11.251		Summe:	4.894.185 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	4.894.185 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	4.894.185 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	4.894.000 €

Bodenwert anteilig (Wohnung)	MEA =	54/10000	26.000 €
-------------------------------------	-------	----------	----------

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises		
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	435 €/m² Bodenrichtwert	
Stichtag Wertermittlung:	21.06.2024		
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:		0%	

Erläuterung

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Eine Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse ist nicht erforderlich.

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	250 m ²	11.251 m ²	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			435

Erläuterungen

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

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

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

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

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

Grundstücksgröße: Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden im Jahr 2011 Umrechnungskoeffizienten bezüglich des Einflusses unterschiedlicher Grundstücksgrößen auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Die Datengrundlage basiert auf Grundstücksflächen zwischen 150 m² und 1.500 m². Im Rahmen vorliegender Wertermittlung können diese Umrechnungskoeffizienten aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und der nicht hinreichend übereinstimmenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes nicht herangezogen werden.

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

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 435 €/m² übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 26% und wird als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

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

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

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

9.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug Stand 31.03.2024) zurückgegriffen.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen 2024 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2022 - 2023
Jahresrohertrag:	Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika)
Bewirtschaftungskosten:	gem. Anlage 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	Für Eigentumswohnungen 70 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre in Anlehnung an die Vorgaben der Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert:	Auf Basis der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 angepasst an konjunkturelle Preisentwicklungen

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand (Informationsstand der Hausverwaltung) leerstehend.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

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

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 weist – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung aus den Jahren 2022 bis 2023 – eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,84 €/m² Wohnfläche (5,94 – 10,46 €/m² Wohnfläche) für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 300 €/m² und 500 €/m² aus. Insgesamt wird die Mietspanne für Wohnungen in Hanau von 9,25 €/m² bis 14,05 €/m² ausgewiesen.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen innerhalb des bewertungsgegenständlichen Geschosswohnungsbaus ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 5,82 €/m² - 11,59 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Im qualifizierten Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau (gültig bis 30.04.2026) wird für Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1965 bis 1980 und einer Wohnungsgröße zwischen 45 m² und 65 m² eine Basismiete von

7,82 €/m² ausgewiesen. Eine exakte Anpassung an das Wertermittlungsobjekt kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen ca. 9,00 €/m² und 15,00 €/m². Die durchschnittliche Angebotsmiete beläuft sich auf ca. 12,00 €/m² Wohnfläche. Hierbei handelt es teilweise um sanierte Bestandsgebäude mit höherer Wertigkeit. Diese sind somit nicht mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt in Hanau einen durchschnittlichen Mietpreis von 12,00 €/m² für Wohnungen aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie Zustand und Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 8,50 €/m² Wohnfläche bzw. mit 40 €/Stellplatz als marktüblich erachtet.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich – unter Beibehaltung der Modellkonformität bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen – aus Anlage 3 ImmoWertV. Die dort veröffentlichten Kostenwerte werden jährlich anhand des aktuellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts angepasst.

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miteinfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden pauschale Verwaltungskostenansätze von 420 € pro Jahr für die Wohnung bzw. von 46 € für den Stellplatz angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/m² Wohnfläche bzw. 45 €/Stellplatz pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 22% des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer**, in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

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

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 4,5 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	2,5
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbau:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	4,5

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen, einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie unter Berücksichtigung der Anlage 2 ImmoWertV, ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 23 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren als sachgerecht erachtet.

<= 1 Punkt	Nicht modernisiert
4 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	Mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	Überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	Umfassend modernisiert

9.3.4 Liegenschaftszins

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

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

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau in einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² (Ø 520 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,30% (±1,3) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.200 €/m² und 4.150 €/m² (Ø 2.430 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 21,0; die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,7%. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 3,60 – 13,20 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 18% des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer im Mittel 34 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Aufgrund des vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhessen 2024 orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständig gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,3% in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im Rahmen des Ortstermins war kein Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnung möglich. Auf den Ansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird verzichtet.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	58,30	1	8,50 €	5.947 €
Außenstellplatz	1	1	40,00 €	480 €
Jahresrohertrag (JRoE)				6.427 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420 €	420 €
Verwaltungskosten Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		46 €	46 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	805 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		45,00 €	45 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	119 €
Mietausfallwagnis Außenstellplatz	als Anteil vom JRoE:		2,00%	10 €
Gesamt			(rd. 22%)	1.444 €
Jahresreinertrag				4.983 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,30%	598 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				4.385 €
Baujahr Real:	1967	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1977	RND:	23	
Gebäudealter Real:	57	LSZ:	2,30%	
Gebäudealter Fiktiv:	47	RBF:	17,71	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	4.385 €	x	17,71	77.646 €
Zuzüglich Bodenwert:				26.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				104.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 104.000 €

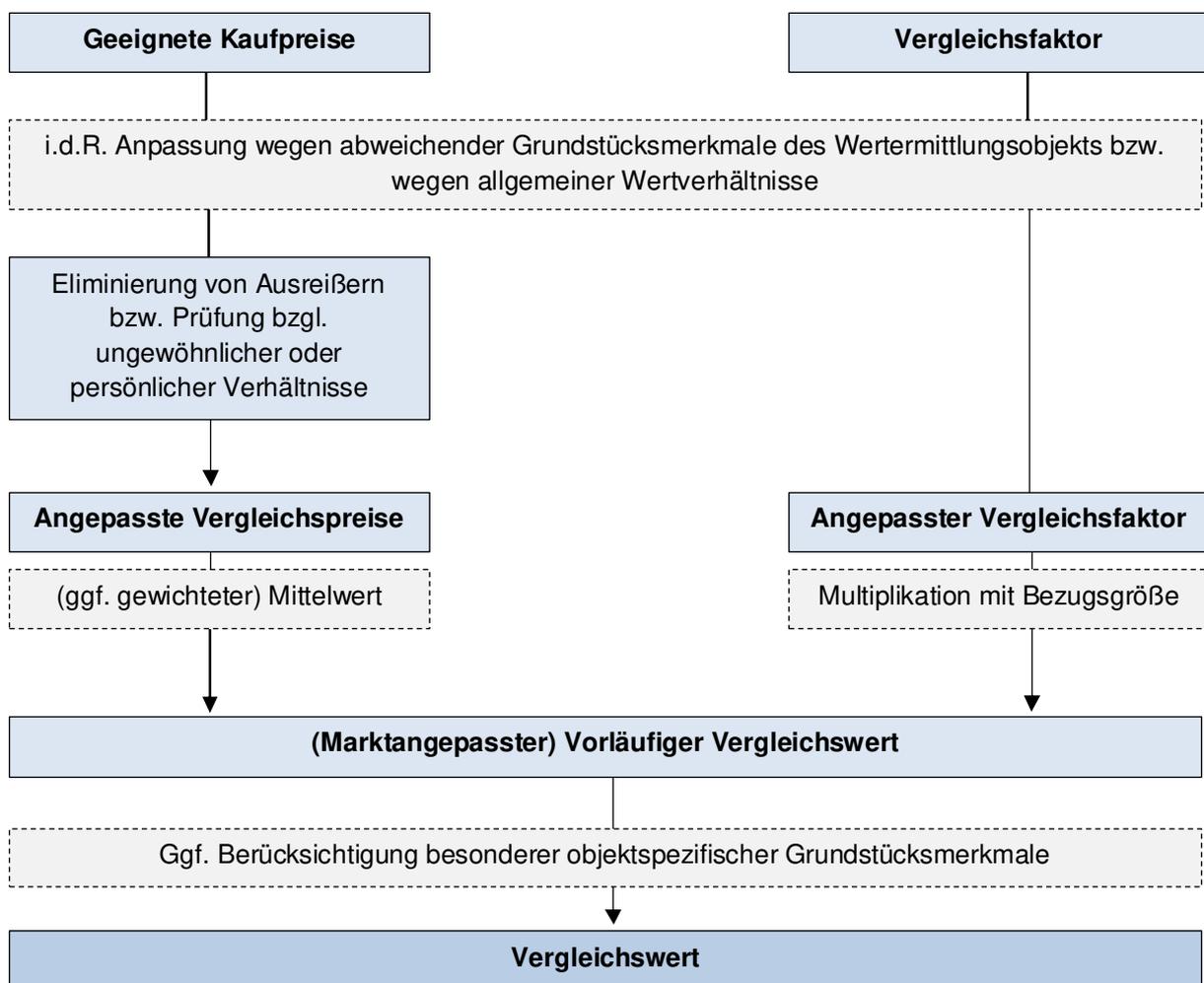
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m ² :	1.784 €	k.A.
Ertragswert/m ² :	1.784 €	k.A.
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:	6,18%	16,18
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,79%	20,87
Rohertrag/Ertragswert:	6,18%	16,18
Reinertrag/Ertragswert:	4,79%	20,87
Net Initial Yield:	4,73%	21,13

10. Vergleichswertverfahren

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

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

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



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt 20 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen aus dem Wertermittlungsobjekt mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche: 35 - 75 m²
Etage: EG - 15. OG
Kaufzeitraum: 2021 - 2024

Die Stichprobe umfasst insgesamt 19 Vergleichspreise von Kauffällen. Ein Kauffall wurde durch den Gutachter vorselektiert/aussortiert. Die Wohnflächen der Kauffälle 14 – 16 sowie die Zimmeranzahl von Kauffall 16 wurden inputiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2,8	55 m ²	2	2.255 €/m ²
2	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2,8	36 m ²	1,5	1.819 €/m ²
3	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2021	1969	MFH	2,8	52 m ²	2	1.702 €/m ²
4	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2021	1969	MFH	1,9	55 m ²	2	1.964 €/m ²
5	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2021	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	2.300 €/m ²
6	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2022	1969	MFH	k.A.	73 m ²	2	2.247 €/m ²
7	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2023	1969	MFH	2	55 m ²	k.A.	1.709 €/m ²
8	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2023	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	1.855 €/m ²
9	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.427 €/m ²
10	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.909 €/m ²
11	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2021	1969	MFH	2,8	58 m ²	3	2.164 €/m ²
12	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2023	1969	MFH	2	59 m ²	2	1.559 €/m ²
13	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2022	1969	MFH	2	59 m ²	2	2.076 €/m ²
14	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2023	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	1.582 €/m ²
15	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2023	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	1.000 €/m ²
16	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2023	1969	MFH	k.A.	36 m ²	1,5	2.278 €/m ²
17	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2023	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.855 €/m ²
18	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2023	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.709 €/m ²
19	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2022	1969	MFH	2	55 m ²	2	2.491 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 wird das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 400 bis 550 €/m² zwischen 2021 und 2022 als weitgehend stabil beschrieben. Von 2022 auf 2023 wurde ein durchschnittlicher Preisabfall von ca. 15 % festgestellt.

Im Rahmen der Anpassung der Vergleichspreise wurde, aufgrund des sich in den Jahren 2022 und 2023 abgekühlten Immobilienmarktes, eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt vorgenommen:

Q3/Q4 2023 / 2024 auf 2024	→ Anpassung 0 %
Q1-Q2 2023 auf 2024	→ Anpassung -2,5 %
Q2-Q4 2022 auf 2024	→ Anpassung -5,0 %
Q1 2022 auf 2024	→ Anpassung -7,5 %
2021 auf 2024	→ Anpassung -10 %

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

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

Geschosslage: Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1.553 orientiert.

EG / 1. OG: ca. 1,00	→ Anpassung $1,00/1,00 = 1,00$	→ ± 0%
2. /3. OG: ca. 1,03	→ Anpassung $1,00/1,03 = 0,97$	→ - 3%
4. - 12. OG: 1,06	→ Anpassung $1,00/1,06 = 0,94$	→ - 6%

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

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 36 m² bis ca. 73 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 58 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1553 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

30 – 50 m² = ca. 1,06 → Faktor: 1,03/1,06 = 0,97

50 – 60 m² = ca. 1,03 → Faktor: 1,03/1,03 = 1,00

60 – 80 m² = ca. 1,00 → Faktor: 1,03/1,00 = 1,03

Aus Sicht des Sachverständigen fällt der Unterschied der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Wohnfläche im regionalen Markt überdurchschnittlich stark aus (je kleiner die Wohnung, desto höher der Preis je m² Wohnfläche). Dahingehend wird in vorliegendem Fall die jeweils doppelte Adjustierung vorgenommen:

30 – 50 m² → Anpassung: - 6 %

50 – 60 m² → Anpassung: 0 %

60 – 80 m² → Anpassung: 6 %

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,9 und 2,8 und stellen sich somit als partiell vergleichbar mit dem Wertermittlungsobjekt (Annahme: 2,0) dar. Ein Zu- oder Abschlag hinsichtlich stark abweichender Standardstufen (Abweichung um mehr als ± 0,5) wird jeweils mit ± 7,5 % gewürdigt.

Balkon / Terrasse:

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Vergleichsobjekte über Balkon oder Terrasse verfügen. Dahingehend kann auf eine Anpassung verzichtet werden.

Kfz-Stellplatz:

Zum Wertermittlungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz. Dieses wird mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von rd. 6.500 € (das ca. 17,3fache des Jahresreinertrages) in Ansatz gebracht.

10.3 Berechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

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

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 1.788 €/m² und einen Median von 1.785 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 309 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,17. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich bis problematisch“ zu bewerten.

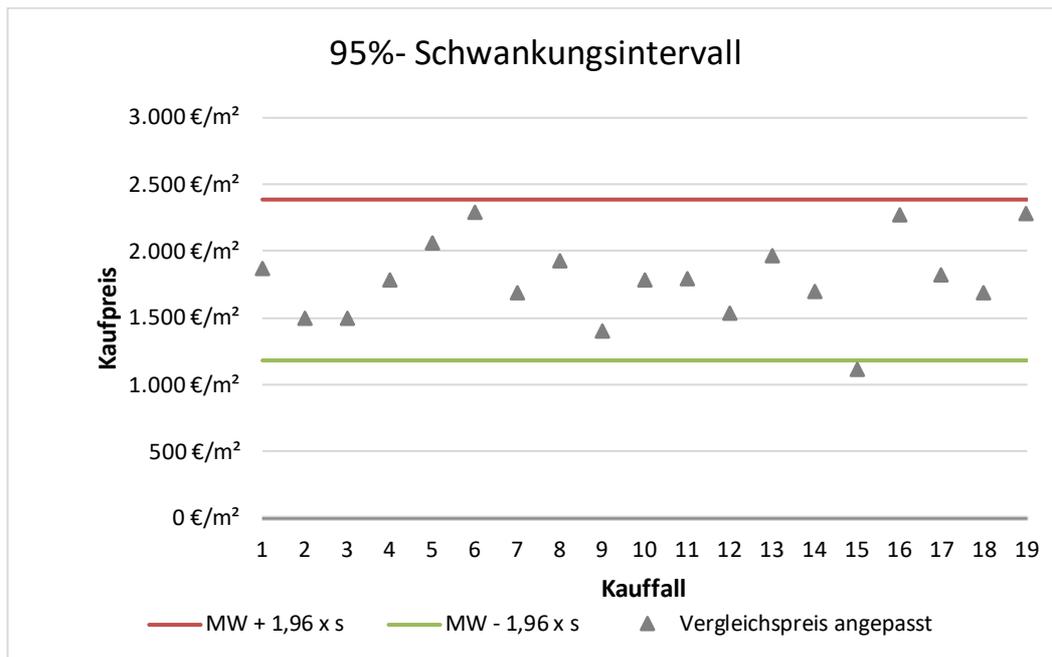
Variationskoeffizient

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

Datenqualität

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

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab das Erfordernis Kaufpreis Nr. 15 auszuschließen. Daher wird im Rahmen des Gutachtens die Stichprobe um diesen Kaufpreis bereinigt.



Der errechnete Mittelwert der im Rahmen des Vergleichsverfahrens herangezogenen Kaufpreise – exklusive bereinigtem Kaufpreis 15 – ergibt sich zu 1.825 €/m² Wohnfläche. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,15 (noch ordentlich).

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Kaufpreis an allg. WVK angepasst	Anpassung - Stellplatz	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Standardstufe	Anpassung - Geschosslage	Vergleichspreis angepasst
1	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2,8	55 m ²	2	2.255 €/m ²	-10,0%	2.029 €/m ²	5,8%	0,0%	-7,5%	-6,0%	1.873 €/m ²
2	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2,8	36 m ²	1,5	1.819 €/m ²	-10,0%	1.638 €/m ²	11,0%	-6,0%	-7,5%	-6,0%	1.499 €/m ²
3	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2021	1969	MFH	2,8	52 m ²	2	1.702 €/m ²	-10,0%	1.532 €/m ²	8,2%	0,0%	-7,5%	-3,0%	1.496 €/m ²
4	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2021	1969	MFH	1,9	55 m ²	2	1.964 €/m ²	-10,0%	1.767 €/m ²	6,7%	0,0%	0,0%	-6,0%	1.779 €/m ²
5	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2021	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	2.300 €/m ²	-10,0%	2.070 €/m ²	5,7%	0,0%	0,0%	-6,0%	2.064 €/m ²
6	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2022	1969	MFH	k.A.	73 m ²	2	2.247 €/m ²	-5,0%	2.134 €/m ²	4,2%	6,0%	0,0%	-3,0%	2.287 €/m ²
7	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2023	1969	MFH	2	55 m ²	k.A.	1.709 €/m ²	-2,5%	1.666 €/m ²	7,1%	0,0%	0,0%	-6,0%	1.685 €/m ²
8	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2023	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	1.855 €/m ²	-2,5%	1.808 €/m ²	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1.926 €/m ²
9	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.427 €/m ²	-10,0%	1.285 €/m ²	9,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1.403 €/m ²
10	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2021	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.909 €/m ²	-10,0%	1.718 €/m ²	6,9%	0,0%	0,0%	-3,0%	1.785 €/m ²
11	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2021	1969	MFH	2,8	58 m ²	3	2.164 €/m ²	-10,0%	1.947 €/m ²	5,8%	0,0%	-7,5%	-6,0%	1.797 €/m ²
12	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2023	1969	MFH	2	59 m ²	2	1.559 €/m ²	-2,5%	1.520 €/m ²	7,2%	0,0%	0,0%	-6,0%	1.539 €/m ²
13	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2022	1969	MFH	2	59 m ²	2	2.076 €/m ²	-5,0%	1.972 €/m ²	5,6%	0,0%	0,0%	-6,0%	1.964 €/m ²
14	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2023	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	1.582 €/m ²	0,0%	1.582 €/m ²	7,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1.700 €/m ²
15	August-Schärttner-Str. 17	Q3-2023	1969	MFH	k.A.	55 m ²	2	1.000 €/m ²	0,0%	1.000 €/m ²	11,8%	0,0%	0,0%	0,0%	1.118 €/m ²
16	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2023	1969	MFH	k.A.	36 m ²	1,5	2.278 €/m ²	-2,5%	2.221 €/m ²	8,1%	-6,0%	0,0%	0,0%	2.268 €/m ²
17	August-Schärttner-Str. 17	Q2-2023	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.855 €/m ²	-2,5%	1.808 €/m ²	6,5%	0,0%	0,0%	-6,0%	1.818 €/m ²
18	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2023	1969	MFH	2	55 m ²	2	1.709 €/m ²	-2,5%	1.666 €/m ²	7,1%	0,0%	0,0%	-6,0%	1.685 €/m ²
19	August-Schärttner-Str. 17	Q1-2022	1969	MFH	2	55 m ²	2	2.491 €/m ²	-7,5%	2.304 €/m ²	5,1%	0,0%	0,0%	-6,0%	2.284 €/m ²
									Anzahl:						19
									Minimum:						1.118 €/m ²
									Maximum:						2.287 €/m ²
									Mittelwert:						1.788 €/m²
									Median:						1.785 €/m ²
									Standardabweichung:						309 €/m ²
									Variationskoeffizient:						0,17
									MW + 1,96 x s:						2.393 €/m ²
									MW - 1,96 x s:						1.182 €/m ²
									Schwankungsintervall:						95%
									Anzahl:						18
									Minimum:						1.403 €/m²
									Maximum:						2.287 €/m²
									Mittelwert:						1.825 €/m²
									Median:						1.791 €/m²
									Standardabweichung:						271 €/m²
									Variationskoeffizient:						0,15

In vorliegendem Fall sind in der Wertermittlung keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung	
Mittelwert:	1.825 €/m ²
Wohnfläche:	58,3 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	1.825 €/m² x 58,30 m² = rd. 106.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Vergleichswert:	rd. 106.000 €

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 106.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 104.000 € und stützt dahingehend den abgeleiteten Vergleichswert.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 wird das durchschnittliche Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Hanau mit einem durchschnittlichen Baujahr von 1979, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 72 m² und einem durchschnittlichem Bodenrichtwert von 378 €/m² mit 2.840 €/m² Wohnfläche angegeben.

Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen im Bestand in Hanau (Stichtag 04.06.2024) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.250 €/m² Wohnfläche aus.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 1 km) werden auf Immobilienscout24.de teilweise vergleichbare Objekte (55 m² - 90 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1954-1995 Jahre) von ca. 2.100 bis 3.300 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet).

Der Immobilien-Kompass des Wirtschaftsmagazins Capital weist für Wohnungen im Bestand (älter als drei Jahre) in Hanau, Lamboy (Stichtag 21.06.2023) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 2.600 €/m² Wohnfläche aus.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert (1.825 €/m² Wohnfläche) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswert (106.000 EUR) ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnten. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation (sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 %) zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

95.000 €

(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

Aschaffenburg, den 27.06.2024


Maximilian Zöller, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Heidelberg: Springer Gabler Verlag.
- BKI Baukosten (2023): Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Blick von der Straße auf die Nordwestseite des Gebäudes



Blick auf die Nordseite des Gebäudes

Rot = Bewertungsgegenstand



Blick auf die Nordseite des
Gebäudes

Rot = Bewertungsgegenstand



Blick auf die Ostseite des
Gebäudes

Rot = Bewertungsgegenstand



Blick auf die Südwestseite des
Gebäudes



Putzabplatzungen an der westlichen Außenfassade des Gebäudes (exemplarisch)



Wohnungseingangstür



Eingangsbereich
(Gemeinschaftseigentum)



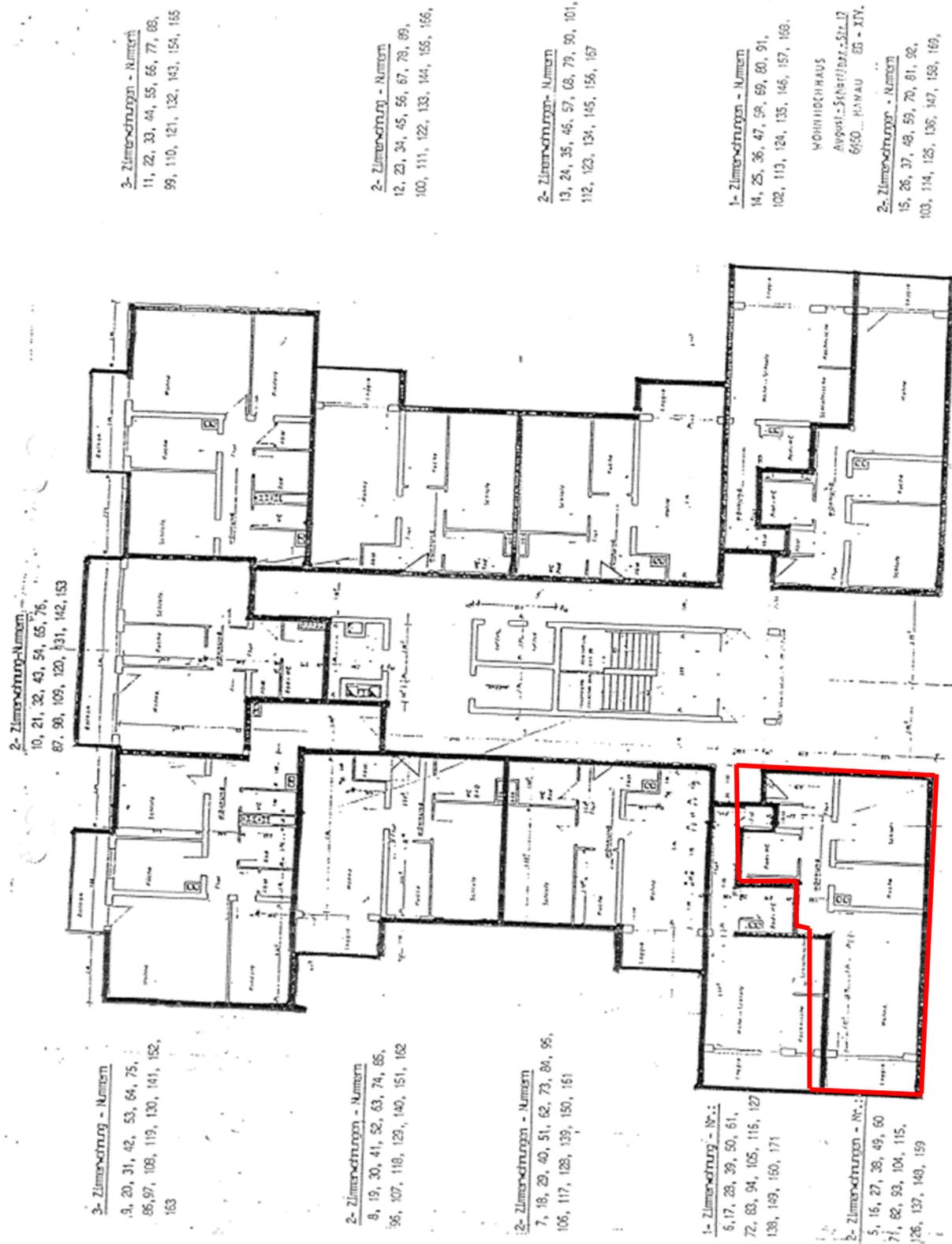
Außenstellplätze



Stellplatz Nr. 401
(Sondernutzungsrecht)

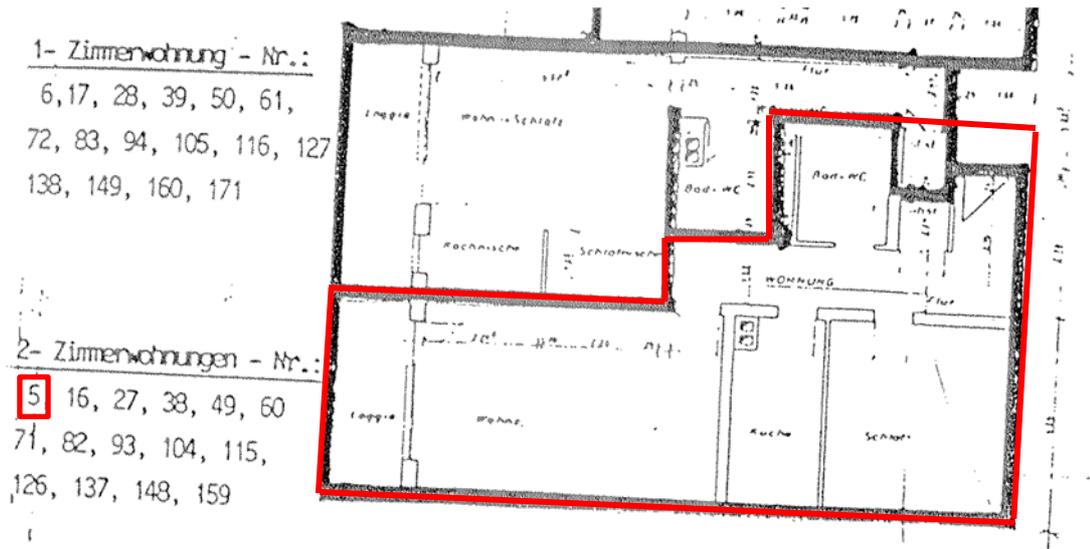


Anlage 2: Grundriss



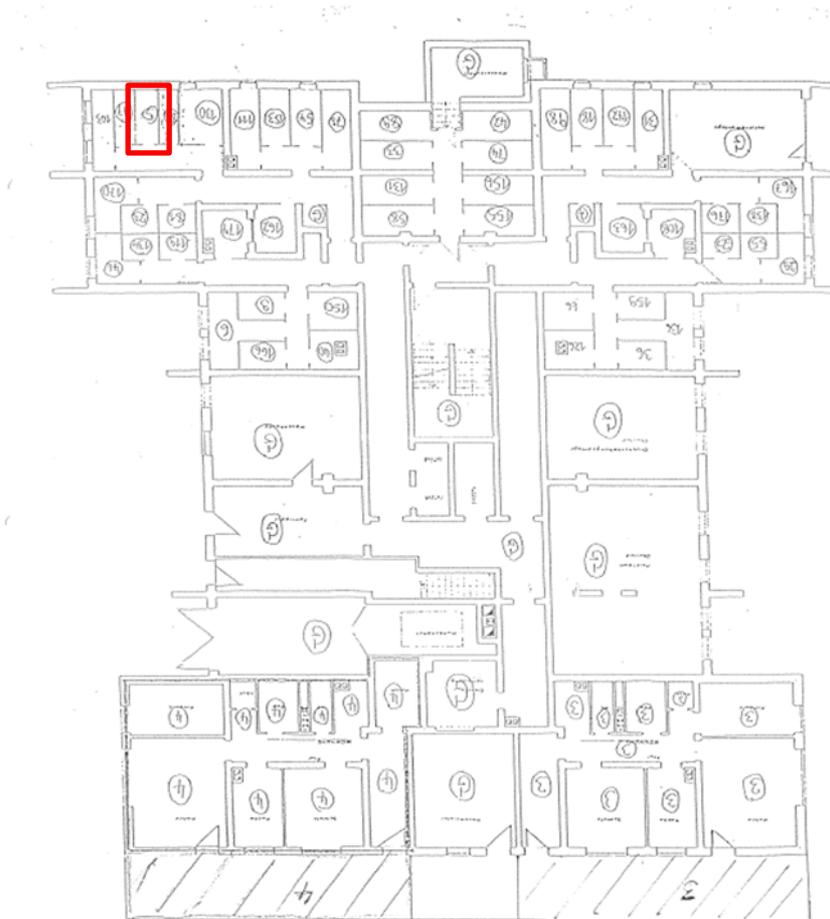
Grundriss EG – 14. OG

Quelle: Teilungserklärung UR 73/1990 S



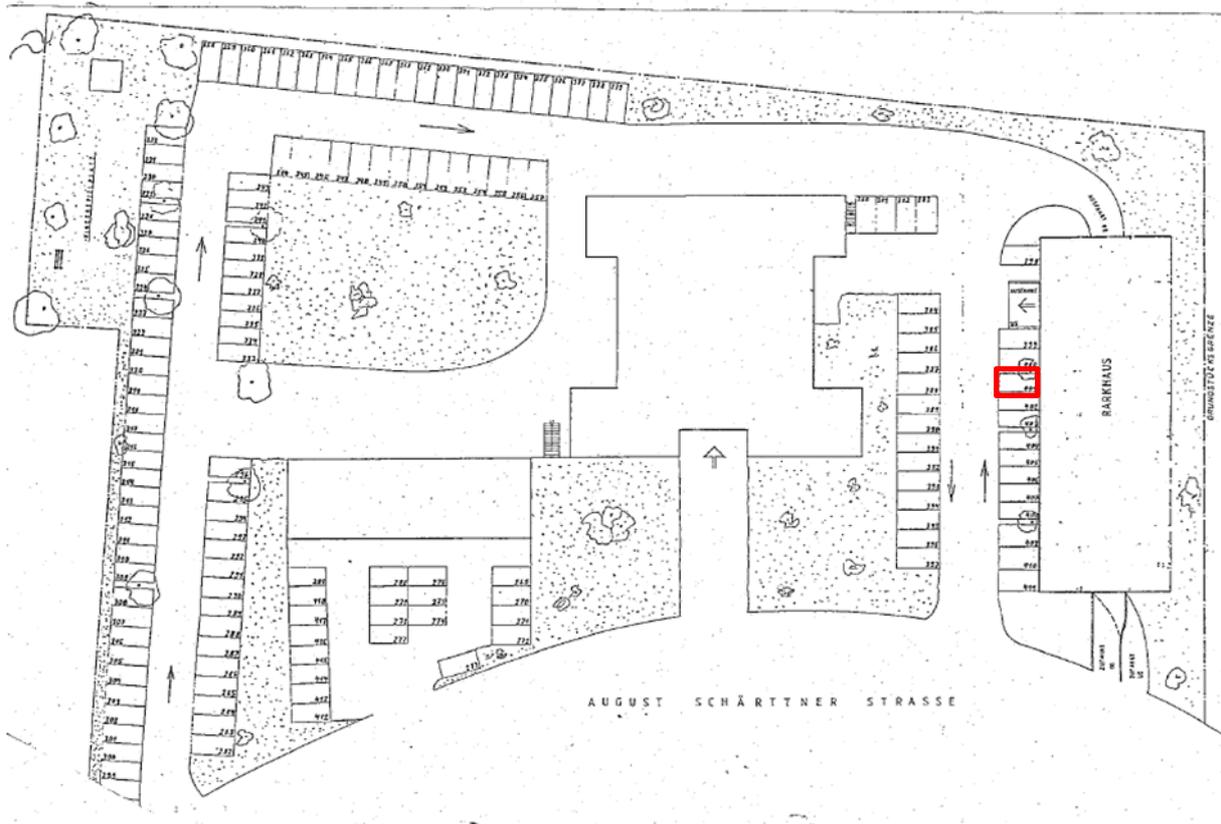
Grundriss Wertermittlungsgegenstand

Quelle: Teilungserklärung UR 73/1990 S



Grundriss UG

Quelle: Teilungserklärung UR 73/1990 S



Zuordnung der Stellplätze

Anlage 3: **Auszug aus der Teilungserklärung**

3. Miteigentumsanteil von 60/10.000
am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoß
nebst Kellerraum. Im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und gelb eingezeichnet.

4. Miteigentumsanteil von 60/10.000
am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoß
nebst Kellerraum. Im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und orange eingezeichnet.

5. Miteigentumsanteil von 54/10.000
am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß
nebst Kellerraum. Im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und gelb eingezeichnet.

6. Miteigentumsanteil von 34/10.000
am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß
nebst Kellerraum. Im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet und grau eingezeichnet.

7. Miteigentumsanteil von 51/10.000
am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß
nebst Kellerraum. Im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet und türkis eingezeichnet.

Quelle: Teilungserklärung UR 68/1990 B

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

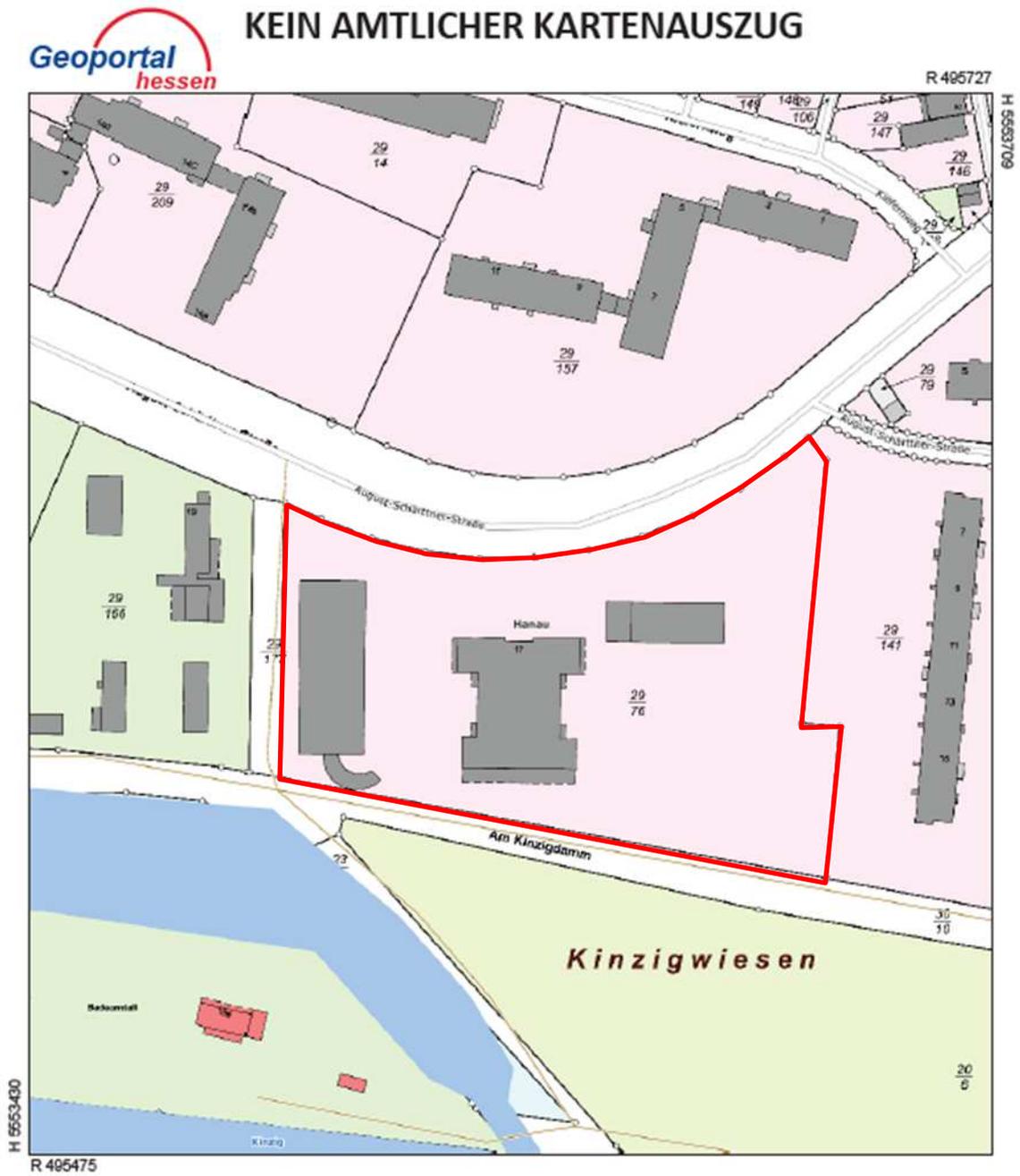
ERDGESCHOSS :

WOHNUNG-NR. 5

Schlafraum	:	3,47 x 3,71 m		=	12,87 qm
Küche	:	1,85 x 3,74 m	=	6,92 qm	
		- 0,46 x 0,66 m	=	0,30 qm	
				=	6,62 qm
Wohnraum	:	5,84 x 3,72 m		=	21,72 qm
Loggia	:	1,37 x 3,72 m /2		=	2,55 qm
Bad	:	1,71 x 2,08 m		=	3,56 qm
Abstellraum	:	0,96 x 1,01 m		=	0,97 qm
Flur	:	6,82 x 1,19 m	=	8,12 qm	
		1,23 x 1,54 m	=	1,89 qm	
				=	10,01 qm
Summe der Wohnfläche -WOHNUNG-NR.5-					= 58,30 qm

Quelle: Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 07.02.1990

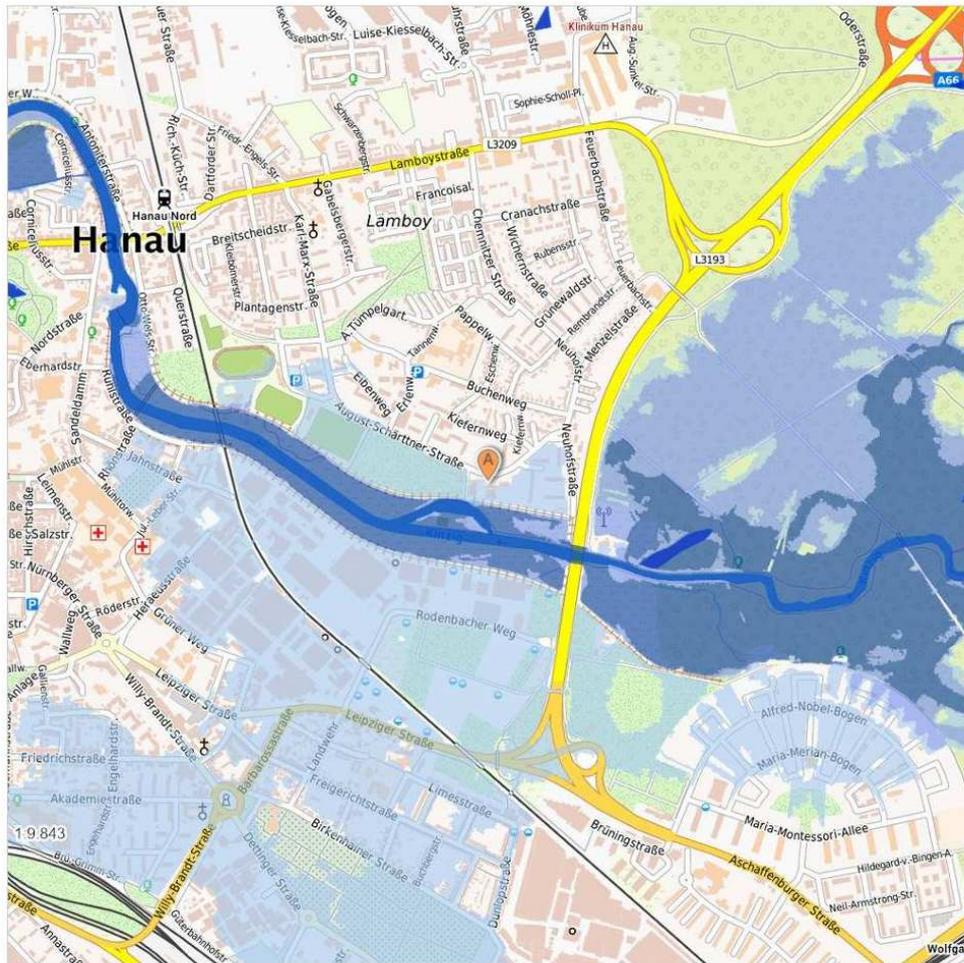
Anlage 5: **Auszug aus dem Liegenschaftskataster**



Anlage 6: **Hochwasser- und Starkregenarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

63452 Hanau, August-Schärttner-Str. 17



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.)

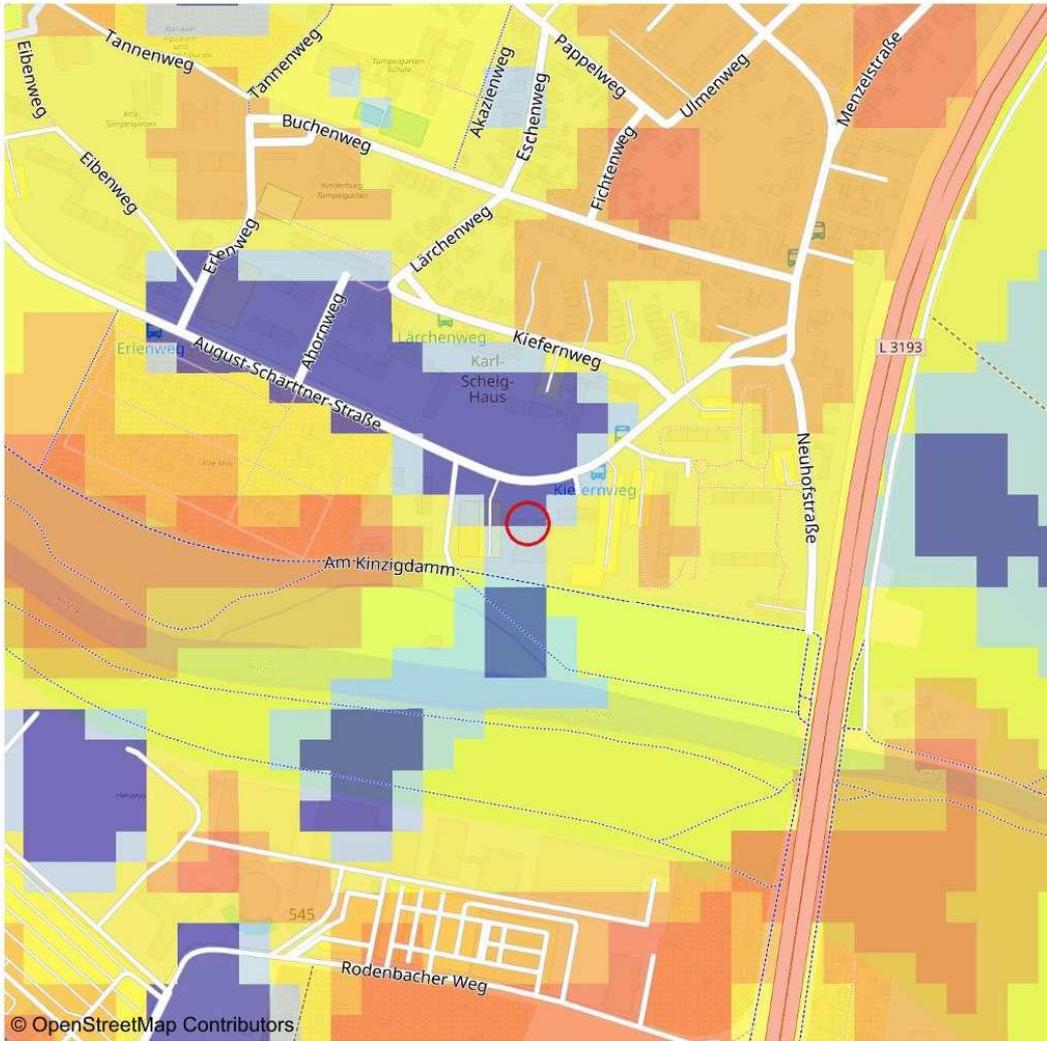
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, iCubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community;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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02712480 vom 03.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Starkregengefährdung

63452 Hanau, August-Schärttner-Str. 17



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: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02712480 vom 03.06.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024